

Nina Jokinen

ULOSMITATUN OMAISUUDEN REALISOINTI  
- TIETOA VASTA-ALKAJALLE

Liiketalouden koulutusohjelma  
2014

## ULOMITATUN OMAISUUDEN REALISOINTI – TIETOA VASTA-ALKAJALLE

Jokinen, Nina  
Satakunnan ammattikorkeakoulu  
Liiketalouden koulutusohjelma  
Kesäkuu 2014  
Ohjaaja: Lehtonen, Suvi  
Sivumäärä: 49  
Liitteitä: 2

Asiasanat: realisointi, huutokauppa, pakkohuutokauppa, omistusoikeus, hallintaoikeus

---

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli tutkia ulosmitatun omaisuuden realisointiin liittyvää materiaalia ja koota niistä keskeisimmät asiat tiiviiksi perehdyttämisoppaaksi ulosottoviraston käyttöön. Ulosottovirasto oli ilmaissut tarpeen realisointia käsittelevälle oppaalle. Ulosottovirastolla on käytössään paljon aiheeseen liittyvää materiaalia, mutta heiltä puuttui siihen liittyvä, asiat tiivistetyssä muodossa kertova opas.

Tutkimusmenetelmänä käytettiin kvalitatiivista eli laadullista tutkimusta, koska tutkimus perustui tekstin ymmärtämiseen ja sen tulkintaan. Analysointitapana käytettiin induktiivista analyysiä, koska opinnäytetyön aihe oli laaja ja siitä oli saatavilla runsaasti materiaalia. Induktiivista analyysiä käytettiin siten, että aineistosta eroteltiin tärkeimmät eli olennaisimmat asiat. Tarkennuksia ja käytännön esimerkkejä kysyttiin haastatteleamalla ulosottoviranomaisia.

Teoriaosassa aihealuetta käsiteltiin kahdessa eri osa-alueessa. Ensimmäisessä osa-alueessa käsiteltiin itse realisointiin liittyviä aiheita. Aihealueet mukailivat ulosottokaaren 5 lukua. Toisessa osa-alueessa käsiteltiin realisoidun omaisuuden jakoa ja tilitystä, jotka mukailivat ulosottokaaren 6 lukua.

Opinnäytetyön tutkimusosiossa laadittiin teoriaosasta kooste, jota voidaan käyttää sellaisenaan perehdyttämisoppaana realisoinnin työtehtäviin tulevalle uudelle työntekijälle ulosottovirastossa. Oppaan toivotaan auttavan uutena henkilönä realisointitehtäviin tulevaa ymmärtämään realisointiprosessia kokonaisuutena, jolloin aiheeseen liittyvän syvällisemmän tiedon omaksuminen nopeutuu.

REALIZATION OF DISTRAINED ASSETS  
– INFORMATION FOR A NOVICE

Jokinen, Nina

Satakunnan ammattikorkeakoulu, Satakunta University of Applied Sciences

Degree Programme in Business and Administration

June 2014

Supervisor: Lehtonen, Suvi

Number of pages: 49

Appendices: 2

Keywords: realization, auction, forced sale, ownership, right of possession

---

The purpose of this thesis was to study material related to the realization of distressed assets and to compile the most essential issues into a concise introductory guide for the use of the execution office. The execution office has a lot of material related to the subject in use, but they lacked a guide that contains the issues in a concise form. The execution office expressed a need for this realization-related guide.

The used research method was qualitative research, since the study was based on understanding and interpreting a text. The used method of analysis was inductive analysis due to the wide range of the subject and the abundance of available material. Inductive analysis was used in such a way that the most important or essential matters were separated from the material. Specifications and practical examples were sought by interviewing an execution authority.

In the theory section, the theme was discussed in two different sections. The first section dealt with matters related to realization. The themes followed chapter 5 of the Enforcement Code. The second section discussed the distribution and remittance of realized assets following chapter 6 of the Enforcement Code.

In the research section of this thesis, a compilation was made of the issues of the theory section that can, as such, be used as an introductory guide by the execution office. The hope is that this guide will help a novice to understand the realization process as a whole, expediting the assimilation of more profound information related to the subject.

# SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	6
1.1	Opinnäytetyön taustaa.....	7
1.2	Opinnäytetyöongelma.....	7
1.3	Termiluettelo.....	8
2	REALISOINNISTA YLEISESTI .....	11
3	ASIANOSAISET MYYNNISSÄ.....	12
3.1	Velallinen eli vastaaja.....	12
3.2	Velkoja eli hakija .....	13
4	OSTAJAN OIKEUDET .....	13
4.1	Omistusoikeus.....	13
4.2	Hallintaoikeus .....	14
4.3	Oikeus saada virka-apua .....	14
4.4	Ostajan vastattavat saatavat ja oikeudet.....	15
5	MYYNTITAVAN VALINTA .....	15
5.1	Julkinen huutokauppa .....	16
5.2	Nettihuutokauppa.....	17
5.3	Vapaa myynti .....	18
5.4	Pikamyyni .....	19
5.5	Muu vapaa myynti .....	19
5.6	Tilastoja.....	20
6	MYYNIN OIKEUSVAIKUTUKSET .....	22
6.1	Oikeudellinen virhe.....	22
6.2	Virhe myyntikohteessa.....	22
6.3	Erääntyvä tuotto .....	24
7	YHTEISOMISTUSESINE REALISOINNIN KOHTEENA .....	24
7.1	Yhteisomistusesineen myynti .....	25
7.2	Yhteisomistuksessa olevan vakituisen asunnon myynti .....	25
8	HUUTOKAUPPA .....	26
8.1	Huutokauppaehdot .....	26
8.2	Ulosottomiehen velvoitteet ennen huutokauppaa .....	28
8.3	Myynti-ilmoitus ja myyntiesite.....	29
8.4	Irtaimen omaisuuden huutokauppa .....	30
8.4.1	Vaadeselvittely .....	31
8.4.2	Asianosaiskeskustelu ja asianosaisluettelo.....	31
8.4.3	Etuoikeusjärjestys irtaimen omaisuuden myynnissä.....	32

8.4.4	Alin hyväksytty tarjous.....	32
8.4.5	Tarkoituksenmukainen kokonaisuus .....	33
8.4.6	Uusi myynti irtaimen omaisuuden myynnissä .....	33
8.5	Kiinteistön huutokauppa .....	33
8.5.1	Vaadeselvittely .....	33
8.5.2	Asianosaiskeskustelu .....	34
8.5.3	Kirjallinen valvontamenettely .....	35
8.5.4	Etuoikeusjärjestys kiinteistön myynnissä.....	36
8.5.5	Alin hyväksyttävä tarjous ja hakijan kiello-oikeus .....	39
8.5.6	Erityisen oikeuden pysyminen kiinteistön huutokaupassa .....	39
8.6	Aluksen ja ilma-aluksen huutokauppa .....	39
9	MYYNIN LOPPUTOIMET .....	40
9.1	Kauppakirja.....	40
9.2	Kiinteistöön kohdistuvan kiinnityksen kuolettaminen.....	41
9.3	Auto- sekä alus- tai ilma-aluskiinnityksen kuolettaminen.....	42
9.4	Ilmoitukset kirjaamisviranomaisille.....	42
9.5	Kiinnitysasiakirjan kuolettaminen .....	42
10	JAKO JA TILITYS .....	43
10.1	Kertyneiden varojen jako .....	43
10.2	Kertyneiden varojen tilitys.....	44
10.3	Varojen säilytys .....	45
11	YHTEENVETO JA POHDINTA .....	46
	LÄHTEET .....	48
	LIITTEET	

## 1 JOHDANTO

Ulosmitatun omaisuuden realisointia edeltää ulosottomenettelyn mukainen ulosmittaus. Realisointi on aihealueena laaja ja siihen itsessään liittyy monia eri vaiheita. Näissä eri vaiheissa tulee ottaa huomioon lainsäädäntö sekä viraston oma ohjeistus. Laajan aihealueen vuoksi rajasin tämän opinnäytetyön koskemaan ainoastaan realisointiprosessin pääpiirteitä sekä jakoa ja tilitystä. Viittauksia ulosmittaukseen tein niiltä osin kuin se oli tarpeellista.

Teoriaosuudessa perehdyin realisoinnin pääpiirteisiin tarkemmin. Lopputuotoksena tein oppaan, jossa tämän opinnäytetyön sisältö on tiivistettynä käytettäväksi ulosottovirastossa uuden työntekijän perehdyttämismateriaalina. Oikeudellisina lähteinä opinnäytetyössä käytin ulosottoa koskevaa lainsäädäntöä, realisointia tukevaa kirjallisuutta sekä Pirkanmaan ulosottovirastosta saamaani aiheeseen liittyvää koulutusmateriaalia. Myös muiden viranomaisten www-sivuja hyödynsin niiltä osin, kuin se opinnäytetyön sisällön kannalta oli luontevaa. Tutkimusmenetelmänä käytin kvalitatiivista eli laadullista tutkimusta, jossa käytin tekstin ymmärtämistä ja sen tulkintaa. Analysointitapana käytin induktiivista analyysiä, jossa tarkoituksena ei ole testata teoriaa, vaan tarkastella aineistoa siten, että siitä saadaan eroteltua tärkeimmät asiat. Lisäksi kävin keskusteluja ulosottoviranomaisten kanssa tarkistaakseni yksityiskoh-  
tia.

Haasteen opinnäytetyölle muodosti se, että itse en ole työskennellyt ulosottovirastossa. Toisaalta tämä antoi mahdollisuuden käsitellä aihetta kohderyhmän eli uuden työntekijän näkökulmasta. Sain tässä oivan tilaisuuden tutkia ja perehtyä syvällisemmin itselleni uuteen aihealueeseen liittyvään materiaaliin. Lopputuotoksen, liitteenä 1 olevan oppaan, tarkoituksena on kertoa realisointiin liittyvät keskeisimmät asiat selkeästi ja ymmärrettävästi. Ulosottovirastolla on mahdollisuus hyödyntää tätä opasta uuden työntekijän perehdyttämisessä realisoinnin tehtäviin. Oppaassa käytetyt

viittaukset lakipykäläviittaukset perustuvat ulosottoviraston merkintäkäytäntöön, joten ne poikkeavat opinnäytetyön ohjeistuksesta.

## 1.1 Opinnäytetyön taustaa

Oikeustradenomin käytännön opintoihin sisältyi vapaaehtoinen viikon mittainen tutustumisjakso omavalintaiseen virastoon. Pääsin tammikuussa 2014 tutustumaan Pirkanmaan ulosottoviraston toimintaan Valkeakosken toimipisteessä. Viikon loppupuolella tiedustelin mahdollisuutta tehdä opinnäytetyöni jostakin ulosottoviraston toimintaan liittyvästä ajankohtaisesta aiheesta. Ohjaajanani toiminut osastosihteeri ehdotti, että tekisin opinnäytetyöni ulosmitatun omaisuuden realisointiin liittyen. Hän kertoi, että virastolla on runsaasti realisointiin liittyvää materiaalia, mutta tästä materiaalista ei ole saatavilla sellaista tiivistettyä pakettia, jonka avulla olisi yksinkertaista perehtyä ulosmitatun omaisuuden realisointiin. Tästä syntyi idea tehdä uutena henkilönä realisointitehtäviin tulevalle työntekijälle kohdistettu tiivis opas aiheesta.

## 1.2 Opinnäytetyöongelma

Opinnäytetyöongelma oli kerätä yhteen laajasta materiaalista tiivistetty ja selkeä paketti ulosmitatun omaisuuden realisoinnin pääpiirteistä. Tavoitteenani oli, että opinnäytetyöni avulla ulosottoviraston uusi työntekijä, jolla ei ole aiempaa kokemusta realisoinnista, saisi aihealueesta selkeän kuvan ja ymmärtäisi myös realisoinnin oikeudelliset vaikutukset.

Selvitin opinnäytetyössä, ketkä ovat realisointiin liittyvät asianosaiset sekä millaisia oikeuksia realisoidun omaisuuden ostajalla on. Omaisuutta realisoidessa voidaan käyttää erilaisia myyntitapoja, joten kerroin niistä ja niiden valintatavasta. Selvitin myös realisoinnin jälkeisiä lopputoimia. Viimeisenä käsittelin varsinaisen realisoinnin jälkeen tehtäviä toimenpiteitä, eli kertyneiden varojen jakoa ja tilitystä.

Opinnäytetyöni luvuissa 3-9 käsittelin ulosottokaaren 5 lukua, joka määrittää ulosmitatun omaisuuden myyntiä eli realisointia. Luvussa 10 puolestaan käsittelin ulosottokaaren lukua 6 eli realisoinnilla saatujen varojen jakoa ja tilitystä. Koska jako ja tili-

tys liittyvät kiinteästi realisointiprosessin loppuunsaattamiseen, katsoin perustelluksi käsitellä myös niitä koskevat asiat opinnäytetyössäni, jotta sain lopputuotokseen, vasta-alkajan perehdyttämisoppaaseen, kokonaiskuvan koko prosessista.

### 1.3 Termiluettelo

Tässä opinnäytetyössä käytetään tiettyjä termejä eli erikoissanoja, joista alla aakkosjärjestyksessä lyhyet selvitykset:

#### ❖ Hypoteekkituomio

Käräjäoikeuden antama tuomio, joka johtaa kiinteistön suoraan ulosmittaukseen. Velkojan tulee 6 kk kuluessa tuomion lainvoimaiseksi tulosta pyytää ulosottomieheltä omaisuuden myyntiä, muussa tapauksessa ulosmittaus raukeaa. Tämän jälkeen ulosmittausta on vielä mahdollista pyytää ulosottomieheltä ulosottihakemuksella. (Lehtonen, Mökkönen, Töyrylä & Seulu 2014.)

#### ❖ Joukkovelkakirjalaina

Joukkovelkakirja on valtion, kunnan, yrityksen, pankin ja muiden yhteisöjen liikkeeseen laskemia arvopapereita, joilla ne lainaavat varoja yleisöltä eli esim. yksityishenkilöiltä (Verohallinnon www-sivut, 2013).

#### ❖ Kaupanvahvistus

Kiinteistön luovutusasiakirjan vahvistaminen kaikkien allekirjoittajien ja kaupanvahvistajan ollessa yhtä aikaa läsnä. Ilman tätä toimenpidettä kiinteistön luovutusasiakirja on mitätön eikä kiinteistöön voi saada lainhuutoa. (Maanmittauslaitoksen www-sivut 2014.)

#### ❖ Pysytetyt erityiset oikeudet

Huutokaupalla kiinteistönostajalle voidaan antaa kauppakirja, vaikka kauppahinnan jaosta tai tilityksestä tehtäisiin valitus (Töyrylä 2007, 350). ”Erityisellä oikeudella tarkoitetaan käyttö-, rasite-, irrottamis- ja näihin verrattavaa oikeutta toisen omistamaan kiinteistöön taikka muuhun maa- tai vesialueeseen



sekä rakennukseen ja rakennelmaan.” (Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta 603/1977, 2 §).

❖ Takaisinsaanti

Takaisinsaanti tarkoittaa, että yksipuolisen tuomion saaneella on mahdollisuus hakea muutosta tuomioon sen antaneelta käräjäoikeudelta. Perusteluissa on mainittava sellainen syy tuomion muuttamiseen, joka olisi voinut estää annetun yksipuoleisen tuomion. (Oikeudenkäymiskaari 4/1734, 12:15 §.)

❖ Tarkoituksenmukainen kokonaisuus

Tarkoituksenmukainen kokonaisuus tarkoittaa, että irtaimen omaisuuden myynnissä, jossa periaatteessa myynti tapahtuu esineittäin, voidaan useampi kokonaisuuden muodostava esine myydä yhdessä, jotta myynnistä saadaan paras mahdollinen tuotto. Erottamien kokonaisuudesta saattaisi aiheuttaa, että jäljellejäävä esine olisi hyödytön tai sen arvo laskisi. (Töyrylä 2007, 320.)

❖ Ulosmittaustila

Tilanne, jossa ulosmitattu omaisuus on ennen kuin omistusoikeus siirtyy ostajalle. Omaisuus on siten ulosmittaustilassa kunnes irtaimen omaisuuden kohdalla koko kauppahinta on maksettu tai kauppakirjan vaativan omaisuuden ollessa kyseessä, ulosmittaustila on voimassa kunnes kauppakirja on luovutettu. (Oikeusministeriön www-sivut 2014.)

❖ Ulosottoperuste

Peruste velan perimiselle ulosottoteitse. Ulosottoperusteita ovat esim. tuomioistuimen antama tuomio riita- tai rikosasiassa, ulosottomiehen tekemä tilityspöytäkirja osamaksukaupasta, vahvistettu elatussopimus tai yksipuolinen tuomio esim. pikavipeistä sekä julkisoikeudelliset maksut kuten verot. (Linna 2008, 48; UK 2:2 §.)

❖ Vallintavirhe

Kiinteistössä on vallintavirhe, jos:

- myyjä on ennen kaupan tekemistä antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon esim. voimassa olevasta kaavasta tai raken-

nuskiellosta, tai naapurikiinteistön käyttöä koskevasta viranomaisen luvasta tai päätöksestä, jonka voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan

- myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt ilmoittamatta ostajalle edellä mainitusta luvasta tai päätöksestä, joka tyypillisesti vaikuttaa myydyn kaltaisen kiinteistön käyttöön tai arvoon, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan
- myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt oikaisematta havaitsemansa ostajan virheellisen käsityksen edellä mainitusta päätöksestä tai siihen verrattavasta seikasta, joka estää ostajaa käyttämästä tai vallitsemasta kiinteistöä aiotulla tavalla
- kiinteistöllä olevaan rakennukseen tai kiinteistöllä harjoitettuun toimintaan ei ole tarvittavaa lupaa eikä määräosaa tai määräälaa voida kiinteistönmuodostamislain (554/95) 4 luvussa tarkoitettujen rajoitusten vuoksi muodostaa kiinteistöksi tai, milloin määräosa tai määräälaa on hankittu rakentamista varten, rakennuspaikaksi käytettäväksi kiinteistöksi.

Ostajalla on oikeus hinnanalennukseen tai tietyin ehdoin myös oikeus purkaa kauppa, mikäli kiinteistössä on vallintavirhe. Ostajalla on myös oikeus saada korvaus vahingostaan. (Maakaari 540/1995, 2:18 §.)

#### ❖ Velkajärjestelymääräys

Tuomioistuimen antama tuomio yksityishenkilölle, jossa tuomioistuin vahvistaa myös maksuohjelman (Laki yksityishenkilön velkajärjestelystä 57/1993, 1 §).

## 2 REALISOINNISTA YLEISESTI

Ulosottokaari 705/2007 (myöhemmin UK) ja sen 5 luku määrittää säännöt ulosmitatun omaisuuden myynnille. Myynnillä eli realisoinnilla muutetaan ulosmitattu omaisuus rahaksi, ellei sitä laissa erikseen kielletä tai edellytetä käytettäväksi jotakin muuta tapaa. Realisoinnilla saaduilla rahoilla puolestaan maksetaan velallisen velkoja tiettyjen periaatteiden mukaan. (Linna & Leppänen 2007, 403.) Varojen jakoon ja tilitykseen liittyvät säännökset määritellään UK 6 luvussa.

Jotta realisointi voidaan suorittaa, se edellyttää ulosottoperusteen perusteella toimittua ulosottoa ja tämän lisäksi ulosottoperusteella tulee olla lainvoimainen tuomio. Ulosottoperusteeksi katsotaan myös yksipuoleinen tuomio (Linna & Leppänen 2007, 403). Yksipuolisia tuomioita annetaan mm. laiminlyödyistä pikavippimaksuista. Lisäksi ilman ulosottoperustetta ovat julkisoikeudelliset maksut, kuten verot ja vakuutusmaksut, ovat ulosottokelpoisia. Realisointi voidaan käynnistää joko ulosottomiehen toimittamalla ulosmittauksella, hypoteekkituomiolla tai velkajärjestelymääräyksellä. Ulosmitatun omaisuuden realisoinnin voi suorittaa ainoastaan joko kihlakunnanvouti (myöhemmin vouti) tai kihlakunnan ulosottomies (myöhemmin ulosottomies) muutamia poikkeuksia lukuun ottamatta. Tietyn tyyppisen omaisuuden realisoinnin voi suorittaa ainoastaan vouti. Tällaista omaisuutta on mm. kiinteä omaisuus, huoneiston tai rakennuksen hallintaan oikeuttava osakeyhtiön osake, alus, kiinnityskelpoinen auto, yhteisomistusvene ja vakuusoikeuden alainen muu omaisuus. (Heikkilä 2013; UK 1:9 §.)

Realisointiin liittyy tiettyjä hyötymiskieltoja. Kukaan, eli asianosainen tai ulosottoviranomainen, ei saa käyttää omaksi tai toisen hyödyksi tai muutenkaan sopimattomasti omaa asemaansa tai tietoja realisoinnissa. Samoin kenelläkään ei ole oikeutta hankkia millään muullakaan tavoin realisoitavaa omaisuutta, jos sitä on pidettävä sopimattomana. Lisäksi UK 1:21 § määrittää, että ulosottoasioita käsittelevällä virkamiehellä ei ole oikeutta hankkia itselleen tai toiselle sellaista omaisuutta, jonka täytäntöönpanotoimia hän on itse ollut suorittamassa. (Pitkänen 2013b; UK 5:21 §.) Ulosottokaaren määrittämällä tiukalla esteellisyyssääntelyllä halutaan viestittää luottamusta ulosottomiehen puolueettomuuteen. Linnan mukaan on tärkeää, että vaikka

ulosottomies on puolueeton, tulee se vahvasti näyttää siltä myös ulospäin. Tämä johdetaan siitä, että ulosottomiehen esteettömyyteen kohdistuu suurempia odotuksia kuin tavalliseen hallintovirkamieheen. (Linna & Leppänen 2014, 59-60.)

### 3 ASIANOSAISET MYYNNISSÄ

Varsinaisesti ulosmitatun omaisuuden myynnissä asianosaisiksi katsotaan velallinen eli vastaaja sekä velkoja eli hakija. Nämä asianosaiset voivat olla joko luonnollisia tai juridisia henkilöitä. (Linna & Leppänen 2007, 405: UK 1:3 §.)

#### 3.1 Velallinen eli vastaaja

Velallinen eli vastaaja on se, jota vastaan on haettu maksuvelvoitteen täytäntöönpano. Velallisella ei ole oikeutta kieltää ulosmitatun omaisuuden myyntiä, sillä hänellä on ollut ennen ulosmittausta mahdollisuus hoitaa velkansa, mutta ei ole sitä syystä tai toisesta tehnyt. Mikäli velallisen omaisuus olisi ulosmitattu ilman, että hänelle olisi annettu asiasta vireilletuloilmoitus ja maksukehotus, on hänelle pääsääntöisesti annettava mahdollisuus maksaa velkansa ja estää siten omaisuuden myynti. (Linna & Leppänen 2007, 405 ja 407–408; UK 3:33 § ja 4:5 §.)

Velallisella on UK 5:10 §:n mukaisesti velvollisuus kysyttäessä antaa tietoa myytävään omaisuuteen liittyen. Tällaista tietoa on mm. myytävään omaisuuteen kohdistuvat käyttöoikeudet, saatavat ja esitetyt väitteet paremmasta oikeudesta. Tämä tarkoittaa, että velallisella on yleensä tiedossaan, onko esim. vastikkeita maksamatta, jotka voivat estää sähkön tai veden toimittamisen. Myös myytävään kohteeseen liittyvät panttisaatavat oletetaan olevan velallisen tiedossa, vaikka tietoa tarkasta summasta ei edellytetäkään. Velallisella on velvollisuus myös luovuttaa ulosottomiehelle sellainen aineisto, mistä edellä mainitut tiedot käyvät selville. Lisäksi, jos velallisella on tiedossaan omaisuuden myyntiin vaikuttavista tekijöistä, kuten esim. rakennuksen homevaurio, tulee hänen ilmoittaa niistä ulosottomiehelle. (Turtonen 2010; Töyrylä 2007, 297; UK 5:10.)

### 3.2 Velkoja eli hakija

Velkojia eli hakija-asianosaisia voi yhtä velallista kohtaan olla yksi tai useampi. Velkojina voi olla joko yksityishenkilö tai oikeushenkilö kuten yritys tai yhteisö, laitos tai säätiö. Velkoja on aina myyntiobjektikohtainen. Tämä tarkoittaa, että jokaiselle ulosmitatulle esineelle tai kohteelle on yksi tai useampi hakija, jonka saatavia omaisuuden myynnillä pyritään maksamaan. (Linna & Leppänen 2007, 405.)

Mikäli hakija on ulkomainen henkilö, kohdellaan häntä kuten kotimaistakin velkojaa. UK 3:12 § kuitenkin määrittää, että ulkomaalaisella velkojalla on oltava Suomessa asiamies, ellei hän ole ilmoittanut tiedoksiantosoitettaan. Ulkomaalaisen on mahdollista saada valtion kustantamaa tulkkausapua samalla tavalla kuin esim. aisti- tai puhevikaisen asianosaisenkin. (UK 3:12 § ja 112 §.)

## 4 OSTAJAN OIKEUDET

Ostajalla on erityyppisiä oikeuksia, kun hän ostaa ulosmitattua omaisuutta. Niitä ovat mm. omistusoikeus, hallintaoikeus ja oikeus virka-apuun. Käsittelen tässä luvussa lisäksi, että mitä ovat ostajan vastattavat saatavat ja oikeudet.

### 4.1 Omistusoikeus

UK 5:3 §:n mukaan ostaja saa omistusoikeuden myytyyn omaisuuteen pääsääntöisesti sen jälkeen, kun hän on maksanut kauppahinnan kokonaisuudessaan. Yleisissä huutokauppaehdoissa (Liite 2) on määritelty selkeästi ostajan oikeudet ja velvollisuudet, kun omaisuus myydään julkisessa huutokaupassa. Näistä ehdoista on toki mahdollisuus poiketa, mikäli siihen saadaan suostumus kaikilta niiltä, joita ehdot koskevat. Tämä mahdollinen ehdoista poikkeaminen ei saa kuitenkaan koitua ostajan vahingoksi. Ostajan vahingoksi ei saa myöskään koitua vapaalla myyntitavalla toimitetusta myynnistä poikkeaminen. Mikäli omaisuus myydään vapaalla yksityismyynnillä, silloin säännökset määräytyvät sekä asianosaisten sopimuksen mukaan että

myös kyseistä kauppaa koskevan lainsäädännön perusteella. (Koulu & Lindfors 2009, 339–340; UK 5:3 §.)

#### 4.2 Hallintaoikeus

Kun kyseessä on sellainen omaisuus, josta ostajalle tulee luovuttaa kauppakirja (kiinteistö, alus ja ilma-alus, asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön osakkeet), saa ostaja käyttää ko. omaisuutta tai pitää sitä hallussaan jo ennen kauppakirjan luovuttamista. Hänellä ei kuitenkaan ole tällöin oikeutta käyttää sitä vapaasti. Tämä tarkoittaa, että ennen kauppakirjan luovutusta hänellä ei ole oikeutta käyttää ostamaansa omaisuutta sen arvoa alentavalla tavalla. Sallittua käyttöä on mm. tavanomainen asuminen kiinteistössä, korjaaminen sekä kotitarvekäyttö, mutta esim. laajamittainen metsähakkuu ei ole sallittu. Tällä pyritään takaamaan se, että jos myynnistä tehdään valitus, ei ostetun omaisuuden arvo ole saanut laskea mahdollisen uuden myynnin vuoksi. Ostajalla on myös oikeus tarkistaa ostamansa omaisuuden kunto jo ennen sen haltuun ottamista. (Koulu & Lindfors 2009, 340–341; UK 5:4 §.)

#### 4.3 Oikeus saada virka-apua

Omistajalla on oikeus saada pyydettyä virka-apua ulosottomieheltä omaisuuden haltuun saamiseksi (UK 5:5 §). Virka-apua on mahdollisuus saada sen jälkeen, kun ostajalla on hallintaoikeus ko. omaisuuteen. Mikäli kyseessä on kiinteistö tai asuintai liikehuoneisto, sovelletaan UK 7 luvun häätösäännöksiä. Täytäntöönpanoperusteena on tällöin huutokauppapöytäkirja tai kauppakirja. Mikäli kyseessä on ertain omaisuus, joka on jäänyt myytäessä velallisen haltuun, eikä velallinen luovuta sitä vapaaehtoisesti, on ulosottomiehen velvollisuus noutaa se ostajan pyynnöstä. Valitus myynnistä tai ulosmittauksesta ei ole este virka-avun antamiselle. Valitus tulee kuitenkin ottaa huomioon, mikäli tuomioistuin määrää täytäntöönpanon keskeytettäväksi. (Turtonen 2010; UK 5:5 §.)

#### 4.4 Ostajan vastattavat saatavat ja oikeudet

Ostaja tai myyty omaisuus vastaa ainoastaan niistä saatavista ja oikeuksista, joiden siirtymisestä ostaja on sopinut tai joiden on ilmoitettu pysyvän voimassa tai siirtyvän ostajan vastattavaksi myynnissä (UK 5:6 §). Tämä tarkoittaa, että ulosoton välityksellä omaisuutta ostaneen tulee voida luottaa siihen, että jo tarjousta tehdessään hän tietää, mitkä saatavat ja oikeudet jäävät rasittamaan häntä tai myytyä omaisuutta. Mikäli ulosottomies ei ole velvoitteita ilmoittanut huutokaupan alussa, ei ostaja tai myyty omaisuus myöskään näistä velvoitteista vastaa. Tällaisia siirtyviä saatavia tai oikeuksia, jotka voivat tulla ostajan vastattavaksi, on mm. myyjän kauppahintasaatava, jos velallinen on saanut kiinteistön ehdollisesti eikä myyjä ole vaatinut asianosa keskustelussa kauppahintasaatavaansa. Jos taas ehto koskee muuta kuin kauppahinnan maksamista, myydään omaisuus ehto säilyttäen. Kiinteistöverosta puolestaan vastaa se, joka vuoden alussa omisti kiinteistön. Ulosottoimin myydessä uudelle omistajalle ei synny vastuuta kyseisen vuoden verosta. (Turtonen 2010; UK 5:6 §.)

## 5 MYYNTITAVAN VALINTA

Ulosmitattua omaisuutta ei luovuteta sellaisenaan velkojille, vaan omaisuus pysyy ulosmittaustilassa, kunnes se muutetaan rahaksi myyntitoimilla siten kun ulosotto-kaari tai muun etusijainen laki määrittää (Linna 2008, 157). Ulosottomiehen tehtävä on valita ulosmitatulle omaisuudelle realisointitapa. Realisoinnissa on olemassa kaksi myyntimuotoa: julkinen huutokauppa ja vapaa myynti. Myyntitavan valinnan tarkoituksena on saada myynnistä mahdollisimman hyvä tulos eli saada realisoidusta omaisuudesta mahdollisimman suuri nettosumma mahdollisimman nopeasti (Turtonen 2010). Mikäli myyntitavan valinnassa on epäselvyyttä, valitsee vouti tavan, jolla myyntiä lähdetään suorittamaan. Asianosaisten valitusoikeus on rajoitettu, sillä UK 5:2 §:n mukaan myynti voidaan kumota vedoten myyntitavan valintaan ainoastaan silloin, kun kiinteistöstä tai arvokkaasta irtaimesta omaisuudesta olisi saatu suurempi tuotto jollakin muulla myyntitavalla. (Möykky & Rajamäki 2013; UK 5:1 § - 2 §.)

Vaikka asianosaisten mahdollisuutta vaikuttaa myyntitapaan on rajoitettu, on heidän suojakseen määritetty kiinteistön tai arvokkaan irtaimen omaisuuden huutokaupassa vähimmäishintaa koskevia säännöksiä. UK 5:23 § määrittää, että korkeinta tarjousta ei saa hyväksyä, mikäli ulosottomies arvioi tarjouksen alittavan selvästi käyvän hinnan ko. paikkakunnalla, tai se alittaa jalometallin arvon tai muun vastaavan päivän hinnan, tai arvopapereiden tai arvo-osuuksien hinta alittaa myyntipäivää edeltäneen julkistetun ostonoteerauksen. (UK 5:23 §.)

Edellisen lisäksi asianosaisten suojaksi on määritelty UK 5:34 §:ssä alin hyväksytty tarjous irtaimen omaisuuden huutokaupassa. Alimman hyväksytyn tarjouksen tulee kattaa ”täytäntöönpanokulut ja mahdollinen myyntimaksu sekä pantin tai pidätys oikeuden saatava etuoikeutetulta määrältä, jos tällä on oikeus pitää omaisuus hallussaan tai panttauksesta on tehty omaisuuden hallintaa vastaava kirjaus.” Edellä oleva koskee lisäksi myös velalliselle kuuluvaa määräosan myyntiä. (UK 5:34 §.)

UK 5:54 § määrittää, että kiinteistön huutokaupassa alimman hyväksytyn tarjouksen tulee peittää ”täytäntöönpanokulut ja myyntimaksu sekä sellaiset etuoikeus saavat, joilla on parempi etuoikeus kuin 55 §:ssä tarkoitettulla hakijan saatavalla. Määrästä vähennetään mahdollinen kiinteistöstä kannettu tulo. Tällaista tuloa voi olla kiinteistöltä tehty puu- tai heinäkauppa. Panttisaatava, joka kohdistuu myös toiseen kiinteistöön, otetaan huomioon täysimääräisesti alimmassa hyväksyttävässä tarjouksessa.” Viitatussa 55 §:ssä määritellään, että ”hakijalla on oikeus kieltää kiinteistön myynti, jollei hänen etuoikeus saavansa peity. Määräävää on se hakijan tai hakijoiden etuoikeus saavasta, jolla on paras etuoikeus ja josta on kiinteistön myyntiin oikeuttava ulosotto peruste.” (UK 5:54 § - 55 §.)

## 5.1 Julkinen huutokauppa

Julkinen huutokauppa, josta on aiemmin käytetty myös nimitystä pakkohuutokauppa, on ollut realisoinnissa käytetyistä myyntitavoista yleisin. Nykyään nettihuutokauppaa käytetään yleisimmin, koska se tavoittaa laajemman asiakaskunnan. Nettihuutokaupasta lisää kohdassa 5.2. Sekä kiinteää että irtainta ulosmitattua omaisuutta voidaan



myydä ulosottomiehen toimittamalla julkisella huutokaupalla. Ulosottomiehen toimittama julkinen huutokauppa soveltuu kaikkeen ulosmitattuun omaisuuden realisointiin, eikä se vaadi asianosaisten suostumuksia (Heikkilä 2013). Velalliselle ja yhteisomistajille on kuitenkin erikseen ilmoitettava huutokaupasta. Myynti-ilmoitukset julkaistaan paikkakunnalla yleisesti ilmestyvässä sanomalehdessä ja lisäksi myös oikeus.fi ja huutokaupat.com – sivustoilla. (Möykky & Rajamäki 2013.)

## 5.2 Nettihuutokauppa

Ulosotossa nettihuutokauppa on UK 5:76 §:n mukainen ulosottomiehen toimittama vapaa virallismyynti. Nettihuutokauppa soveltuu sekä irtaimen että kiinteän omaisuuden realisointiin. Vouti toimittaa kiinteän ja kiinnityskelpoisen omaisuuden nettihuutokaupan, ulosottomies hoitaa puolestaan tavallisen irtaimiston nettihuutokaupan. (Kopio 2013.)

Nettihuutokauppa soveltuu hyvin ulosmitatun omaisuuden realisointiin silloin, kun vapaan myynnin edellytykset täyttyvät. Tämä tarkoittaa, että kaikki oikeudenhaltijat tulee tuntea ja myynnille on heidän suostumus. Toinen vaihtoehto on, että etuoikeus-saatavat peittyvät ja kauppahinta vastaa käypää hintaa. Myös silloin nettihuutokaupan käyttö on perusteltua, kun normaalissa julkisessa huutokaupassa tarjous on hylätty. Tällöin vaatimuksena on, että kauppahinta nousee annettua tarjousta korkeammalle eikä alita käypää hintaa. (Kopio 2013.)

Nettihuutokaupalla saavutetaan valtakunnallinen näkyvyys ja se takaa myös tarjousten tekemisen pitkienkin välimatkojen takaa ja virka-ajan ulkopuolella. Näistä syistä nettihuutokaupan avulla on helpompi myydä mm. suuria omaisuuseriä ja erikoiskoneita. Samoin arvokiinteistöt, mökit, alukset ja muu kohteet, joilla on erikoinen käyttötarkoitus, tavoittaa suuremman asiakaskunnan kuin julkinen huutokauppa. Nettihuutokauppakohteelle voidaan järjestää esittelytilaisuus tai omatoiminen tutustuminen esim. metsäpalstalle. Nettihuutokaupassa annetaan päivämäärä ja kellonaika, jolloin nettihuutokauppa päättyy. Ulosottomies ottaa yhteyttä korkeimman tarjouksen jättäneeseen ja he sopivat kauppahinnan maksamisesta. (Kopio 2013.)

Nettihuutokaupassa otetaan vastaan myös kirjallisia tarjouksia, koska huutaminen netissä vaatii pankkitunnukset. Kaikilla ostajaehdokkailla ei välttämättä ole pankkitunnuksia käytössään, joten kirjallisilla tarjouksilla taataan tasapuolinen kohtelu kaikille. (Möykyn henkilökohtainen tiedonanto 23.5.2014.)

### 5.3 Vapaa myynti

Vapaaksi myynniksi katsotaan kaikki muu kuin ulosottomiehen toimittaman huutokauppa. Ulosottomiehellä on oikeus antaa ulosmitattu omaisuus ulkopuoliselle myytäväksi toimeksiannolla tai vähittäin. Vapaan myynnin säännöt määrittää UK 5:75 § - 77 §:t. Mikäli ulosottomies katsoo, että vapaan myynnin edellytykset täyttyvät, tulee hänen tehdä päätös kyseiseen tilanteeseen tarkoituksenmukaisimmasta sekä asianmukaisimmasta myyntitavasta. Kriteerinä on, että myynnistä saadaan paras mahdollinen tulos. Siinä tulee ottaa huomioon kauppahinta, myynnistä aiheutuneet kustannukset, kuten esim. kiinteistövälittäjän palkkio, sekä myyntiin kuluva aika. Hallituksen esityksen HE 13/2005 (myöhemmin HE 13/2005) mukaan vapaan myynnin tarkoituksena on antaa joustava vaihtoehto ulosottomiehen toimittamalle huutokaupalle. Lisäksi HE 13/2005 mukaan vapaasta myynnistä voidaan odottaa saatavan parempi tuotto kuin huutokaupasta. Vapaata myyntiä on yksityisen toimittama huutokauppa (UK 5:75 §), ulosottomiehen toimittama vapaa myynti kuten nettihuutokauppa (UK 5:76 §) sekä muu vapaa myynti (UK 5:77 §), jota käsitellään kohdassa 5.5. (HE 13/2005; Töyrylä 2007, 343–344.)

UK 5:75 §:ssä on säännökset yksityisen toimittamalle huutokaupalle. Ulosottomies voi antaa toimeksiantona irtaimen omaisuuden myynnin luotettavalle huutokaupan-toimittajalle, mikäli katsoo sen myynnin kannalta tarkoituksenmukaiseksi. Kiinteistön huutokauppaa ei kuitenkaan voi antaa ulkopuoliselle, koska siihen liittyy usein sellaisia lainkäyttöratkaisuja, jotka vaativat ulosottomiehen päätöksiä. Tällaisia ovat mm. etuoikeuden määrittäminen. (Töyrylä 2007, 344.)

Vapaan myynnin voi toimittaa joko ulosottomies itse tai hän voi antaa myynnin hoidettavaksi yksityiselle huutokaupanpitäjälle, kiinteistönvälittäjän suoritettavaksi tai vaikkapa velallisen itsensä hoidettavaksi. Nimestään huolimatta vapaa myynti on

pakkorealisointia kuten ulosottomiehen toimittama julkinen huutokauppakin. (Koulu & Lindfors 2009, 293.)

#### 5.4 Pikamyynti

Pikamyynnillä tarkoitetaan nopeasti toteutettavaan ulosmitatun omaisuuden realisointiprosessia. Sitä käytetään tilanteissa, joissa myynti tulee hoitaa mahdollisimman nopeasti, jotta omaisuuden arvo ei ehdi laskea tai hävitä kokonaan esim. pilaantumisen vuoksi. Tällainen tilanne voi olla, jos esim. vihannestukun tai kukkakaupan vaihto-omaisuus realisoidaan. Niissä on paljon nopeasti pilaantuvaa tavaraa ja pikamyynnillä pyritään säilyttämään varaston arvo, jotta se ei pilaantumisen vuoksi laskisi tai häviäisi kokonaan. Pikamyyntiä käytetään ulosmitatun omaisuuden realisoinnissa kuitenkin melko harvoin. (Möykyn henkilökohtainen tiedonanto 23.5.2014.)

Pikamyynnissä on huomioitava, että velallinen menettää ulosmittauksen myötä oikeutensa luovuttaa kiinteistö, joten se vaatii aina ulosottomiehen luvan. Lupa myönnetään, jos kaikki saatavat kertyvät ja erityiset oikeudet pysyvät. Vähimmäisvaatimuksena on, että kaikki velkojat antavat menettelylle suostumuksensa. Pikamyynnin ollessa kyseessä myös asianosaisluettelo ja jakoluettelo tulisi laatia. Kuitenkin jokainen tapaus on yksilöllinen, joten niiden laadinta riippuu asian kiireellisyydestä. Pikamyynnissäkin omaisuudelle tulee määritellä alin hyväksytty hinta, jota ei voida alittaa. Luvan pikamyynnille antaa vouti. (Kopio, Lehtomaa, & Pitkänen 2013.)

#### 5.5 Muu vapaa myynti

Mikäli irtainta tai kiinteää omaisuutta ei myydä UK 5:75 §:n mukaisesti eli yksityisen toimittamalla julkisella huutokaupalla tai UK 5:76 §:n tarkoittamalla ulosottomiehen toimittamassa vapaalla myynnillä, voidaan myynti antaa UK 5:77 §:n perusteella ulkopuoliselle pantin haltijalle tai velallisen itsensä tehtäväksi. Tämä kuitenkin edellyttää, että sekä velallinen että kaikki velkojat ja muut kohteen oikeuksien haltijat hyväksyvät tämän, ja että kaikki oikeuden haltijat ovat tiedossa. Tällöin esim. kiinteistön myynti voidaan antaa kiinteistönvälittäjän toimitettavaksi. Ulosottomie-

hen tehtävänä on tällaisessa tilanteessa huolehtia, että myynti hoidetaan kaikkien asi-  
anosaisten sopimalla tavalla. Mikäli näyttää siltä, että sovittu menettely ei ole asian-  
mukainen tai se johtaa mahdollisesti kiistoihin, voi ulosottomies kieltää myynnin,  
sillä hänellä on yleinen valvontavelvollisuus. (Turtonen 2010.)

Muuta vapaata myyntiä käytetään yleisimmin silloin, kun ulosmitattua omaisuutta  
rasittaa kiinnitys ja, sekä kiinnityksen haltija että velallinen haluavat realisoinnin ta-  
pahtuvan muulla vapaalla myynnillä. Samoin muuta vapaata myyntiä käytetään vai-  
keasti huutokaupattavien ja vähäarvoisten kohteiden, kuten ”mummonmökkien” rea-  
lisoinnissa. Tämä johtuu siitä, että tällaisten kohteiden huutokauppakulut nousevat  
helposti kohtuuttoman korkeiksi siihen nähden, mitä kauppahinnasta jäisi jaettavaa  
hakijoille. (Turtonen 2010.)

Mikäli kaupattavalla omaisuudella on päivän hinta, kuten jalometalliesineillä tai  
pörssiosakkeilla, voidaan ne myydä luotettavalla tavalla selvitettyyn päivän hintaan.  
Tämä tarkoittaa, että kultaesineet voidaan myydä sisäänostohintaan kultasepäntiik-  
keeseen ja julkisen kaupankäynnin osakkeet voidaan myydä arvopaperipörssin väli-  
tyksellä. (Turtonen 2010.)

## 5.6 Tilastoja

Realisoidun omaisuuden myyntiin liittyviä tilastoja pitää yllä Valtakunnanvoudinvi-  
rasto. Kun tarkastellaan ulosmitatun omaisuuden myyntejä vuosina 2011 – 2013 (tau-  
lukko 1), havaitaan, että nousua on tapahtunut joka vuosi. Asunto-osakkeiden myynti  
on kasvanut kyseisellä tarkasteluvälillä kappalemääräisesti noin 13 %, muun irtaimen  
omaisuuden myynti on kasvanut noin 25 % ja kiinteistöjen myynti on kasvanut noin  
19 %. Rauenneet kiinteistöjen myynnit vaihtelevat suuresti eri vuosina. Rauenneilla  
myynneillä tarkoitetaan, että velkoja on peruuttanut myyntipyynnön tai tehtyä kaup-  
pahintatarjousta ei ole hyväksytty.

Taulukko 1. Ulosmitatun omaisuuden myynnit vuosina 2011 – 2013.

Lähde: Valtakunnanvoudinvirasto Ulosottolaitoksen toimintakertomus vuodelta 2013

	2011 kpl	2012 kpl	2013 kpl
Asunto-osakkeiden myynnit	425	463	489
Muun irtaimen myynnit	661	844	883
Kiinteistöjen myynnit, toteutuneet	942	1045	1168
Kiinteistöjen myynnit, rauenneet	425	189	272
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>2453</b>	<b>2541</b>	<b>2812</b>

Koko maassa on 22 ulosottopiiriä. Alla olevaan taulukkoon (taulukko 2) on otettu poimintoja eri puolelta Suomea. Kun tarkastellaan ulosottomiesten (taulukossa käytetään lyhennystä ”uom”) suorittamia realisointeja vuodelta 2012 ulosottopiirin mukaisesti, havaitaan, että asunto-osakkeiden ja kiinteistöjen realisointi tapahtuu suurimalta osin vapaalla myynnillä tai ulosottomiehen toimittamana. Muu irtain omaisuus realisoidaan pääosin ulosottomiehen toimittamana, tosin eroja löytyy eri ulosottopiirien välillä.

Taulukko 2. Ulosottomiesten suorittamat realisoinnit 2012.

Lähde: Valtakunnanvoudinvirasto: Ulosottotoimen tilastoja vuodelta 2012

	Asunto-osakkeiden realisointi			Muut irtaimen realisointi			Kiinteistöjen realisointi			Rauenneet kiinteistöjen realisoinnit		
	Huuto- kaupat kpl	Uom- myynnit kpl	Vapaat myynnit kpl	Huuto- kaupat kpl	Uom- myynnit kpl	Vapaat myynnit kpl	Huuto- kaupat kpl	Uom- myynnit kpl	Vapaat myynnit kpl	Huuto- kaupat kpl	Uom- myynnit kpl	Vapaat myynnit kpl
Lääni, ulosottopiiri												
HELSINKI	16	6	50	63	7	4	5	4	20	-	-	-
OULUN SEUTU	1	4	8	1	11	-	6	25	24	1	5	2
PIRKANMAA	8	8	17	10	36	5	22	18	38	5	-	-
POHJOIS-SAVO	2	8	7	-	51	4	1	29	28	4	11	3
SATAKUNTA	-	8	9	3	26	-	1	23	24	2	-	-
VARSINAIS-SUOMI	15	23	18	29	27	5	18	20	26	11	4	1
<b>KOKO MAA (22)</b>	<b>81</b>	<b>133</b>	<b>249</b>	<b>223</b>	<b>548</b>	<b>73</b>	<b>155</b>	<b>387</b>	<b>503</b>	<b>63</b>	<b>99</b>	<b>27</b>

## 6 MYYNIN OIKEUSVAIKUTUKSET

Ulosmitatun omaisuuden myynnillä on myös oikeusvaikutuksia. Entä jos myytävä omaisuus osoittautuukin varastetuksi tai tuote ei vastaakaan niitä ominaisuuksia, mitä siitä on myyntiesitteessä kerrottu? Näitä kysymyksiä avataan tässä luvussa. Lisäksi selvitetään, kenellä on oikeus erääntyvään tuottoon myyntikohteesta.

### 6.1 Oikeudellinen virhe

Mikäli myyty omaisuus ei ole kuulunutkaan velalliselle tai siihen on kohdistunut sivullisen pantti- tai erityinen oikeus, on kyseessä UK 5:8 §:n mukainen oikeudellinen virhe. Tämä koskee kaikkea omaisuutta, joka on realisoitu ulosottomenettelyllä riippumatta siitä, onko kyseessä irtain vai kiinteä omaisuus tai onko se arvokasta vai vähärvoista omaisuutta (Koulu & Lindfors 2009, 345). Sen jälkeen, kun omistusoikeus on siirtynyt ostajalle, ei oikea omistaja voi enää esittää vaatimuksia ostajaa vastaan. Myöskään velkojat eivät voi, omistusoikeuden jo siirryttyä ostajalle, esittää saamisvaateitaan. Tästä kuitenkin poiketaan, mikäli ostaja on ollut vilpillinen tai omaisuus on hankittu näpistämällä, varastamalla, ryöstämällä tai kiristämällä. Näissä tapauksissa oikean omistajan on oikeus saada myyty omaisuus takaisin ilman lunastusta. (Turtonen 2010; UK 5:8 §.) Ostajalla on kuitenkin tällaisessa tilanteessa UK 5:9 §:n mukaisesti oikeus saada valtiolta vahingonkorvausta. Toinen vaihtoehto on, että oikea omistaja saa korvauksen valtiolta, mikäli myynnistä saadut varat on jo ehditty lopullisesti tilittää velkojille. (Koulu & Lindfors 2009, 346; UK 5:9 §.)

### 6.2 Virhe myyntikohteessa

Pääsääntöisesti ulosmitattu omaisuus myydään siinä kunnossa kuin se myyntihetkellä on. Mutta mikäli myynti koskee kiinteistöä tai arvokasta irtaimistoa, saatetaan ostajalle antaa hinnanalennusta tai kauppa voidaan kumota UK 5:12 §:n mukaisesti, mikäli myyty tuote ei vastaa niitä tietoja tai ominaisuuksia, joita ostajalle on ennen myyntiä annettu. Tällöin kyseessä on UK 5:11 §:n mukainen tosiasiallinen virhe. Laatuvirhe on kyseessä silloin, kun tuote ei ole ollut siinä kunnossa, jollaiseksi ostaja

on voinut sen perustellusti olettaa olevan. Omaisuudessa katsotaan olevan vallintavirhe silloin, kun ostaja ei saa omaisuuteen normaalia käyttö- tai määräysvaltaa viranomaisten määräämien rajoitusten vuoksi. Kaikista näistä virhetyypeistä käytetään yhteisnimitystä tosiasiallinen virhe. (Koulu & Lindfors 2009, 348; UK 5:11 § - 12 §.)

Arvokkaan irtaimen omaisuuden ja kiinteän omaisuuden osalta ulosottomiehellä on UK 5:15 §:n mukaan velvollisuus tarkistaa omaisuuden kunto ja selvittää myös sen käypä arvo. Myytävästä omaisuudesta on myös laadittava myyntiesite, johon ostajat voivat tutustua jo ennen myyntiä. Myyntiesite vastaa esim. kiinteistövälittäjien myyntiesitettä. (Heikkilä 2013; UK 5:15 §.) Omaisuudessa katsotaan olevan tosiasiallinen virhe, mikäli ulosottomies on antanut myytävästä omaisuuden ominaisuuksista tai käyttömahdollisuuksista olennaisesti poikkeavaa tai virheellistä tietoa, joka saattaa vaikuttaa kauppaan. Tällainen virhe voi olla esim. myynti-ilmoituksessa tai esittelytilaisuudessa annettu väärä tieto asunnon tai kiinteistön pinta-alasta tai rakennusvuodesta. Myös puuttuva tai olennainen tieto myyntikohteesta tai myyntikohteen olosuhteiden edellyttämää huomattavasti huonompi kunto voidaan katsoa virheeksi. Mikäli ostaja on tiedustellut ennen huutokauppaa jotakin tiettyä ominaisuutta myyntikohteesta, voidaan myös siitä annettu virheellinen tieto katsoa olennaiseksi, vaikka sitä ei ilman tiedustelua olisi olennaiseksi katsottukaan. Virhettä ei kuitenkaan katsota olevan, jos väärä tieto korjataan viimeistään ennen huutokaupan alkua. (Koulu & Lindfors 2009, 349–350.)

Käytännön esimerkkinä tosiasiallisesta virheestä on tapaus, jossa ulosottoviranomainen oli myynyt ulosmitatun matkailuauton. Ostaja oli hieman myöhemmin huomannut, että matkailuauton mittarilukema ja huoltokirjan mukainen mittarilukema eivät täsmänneet. Kävi ilmi, että matkamittaria oli käännetty taaksepäin ja se osoitti ajokilometrejä olevan huomattavasti vähemmän kuin mitä matkailuautolla todellisuudessa oli ajettu. Ostaja ilmoitti asiasta ulosottovirastoon, joka tuli siihen tulokseen, että kauppa kumottiin ja matkailuauto palautettiin ulosottoviraston haltuun. Ulosottovirasto järjesti uuden myynnin asuntovaunulle korjatuin tiedoin. (Möykyn henkilökohmainen tiedonanto 23.5.2014.)

Jos kiinteistö tai arvokas omaisuus myydään vapaalla yksityismyynnillä, ei ostaja voi vedota UK 5:11 §:n mukaiseen tosiasialliseen virheeseen. Tällaisessa tapauksessa

riitatilanteessa sovelletaan siviilioikeudellisia säännöksiä omaisuudessa olevasta virheestä. (Koulu & Lindfors 2009, 349; UK 5:11 §.)

### 6.3 Erääntyvä tuotto

UK 5:14 § määrittää, että sellainen myyntikohteen vuokra tai tuotto, joka erääntyy vasta myyntipäivän jälkeen, kuuluu ostajalle, vaikka itse tuotto olisikin kertynyt jo ennen myyntipäivää. Ennen myyntipäivää erääntyvä tuotto puolestaan kannetaan velkojien hyväksi. Jos kyse on kasvavasta sadosta, kuuluu se myyntikohteeseen. Ennen myyntiä korjattu sato myydään joko kiinteistön kanssa tai erikseen. Mikäli sato on korjattu jo ennen ulosmittausta, voidaan se myydä kiinteistön kanssa, ellei se loukkaa tuntuvasti muun velkojan maksunsaantia. (Linna 2008, 166; UK 5:14 §.)

## 7 YHTEISOMISTUSESINE REALISOINNIN KOHTEENA

Velallisella voi olla jonkun toisen henkilön kanssa yhteisomistuksessa olevia esineitä, jotka joutuvat ulosmittauksen kohteeksi. Tällöin myös ei-velallisen osuus esineestä on mahdollista myydä ulosottomenettelyssä. Tämä on kuitenkin viimeinen vaihtoehto, sillä aina ensin pyritään realisoimaan vain velallisen omistusosuus omaisuudesta. Sitä tarjotaan yleensä ensin muille yhteisomistajille ostettavaksi. Tarjous hyväksytään, mikäli se peittää alimman tarjouksen, eikä selväsi alita summaa, joka tulisi velallisen osuudelle, jos koko yhteisomistusesine myytäisiin. (Töyrylä 2007, 348; UK 5:81 §.) Yhteisomistus merkitsee siis sitä, että sivullinen voi joutua luopumaan omistuksestaan täyttä korvausta vastaan, jotta velallisen velkojat saisivat suorituksen. Näin siksi, että muussa tapauksessa yhteisomistus olisi yksinomistusta suojatumpaa velkojia vastaan. (Linna & Leppänen 2007, 323–324.)



## 7.1 Yhteisomistusesineen myynti

Mikäli yhteisomistajat eivät halua ostaa velallisen osuutta, myydään koko yhteisomistuksessa oleva esine joko huutokaupalla tai vapaalla myynnillä. Kauppahinnan tulee kuitenkin vastata käypää hintaa. Tämän lisäksi, jos kyseessä on kiinteistö, tulee kauppahinnan peittää määräosuuksiin jaettuna koko kiinteistöön ja muiden kuin velallisen osuuksiin kohdistuvat etuoikeussaatavat. Tämä tarkoittaa, että kaikki erityiset oikeudet, jotka on mainittu asianosaistutelmossa, pysyvät voimassa. Samoin kauppahinnan tulee peittää kaikki kiinteistöön kohdistuvat panttisaatavat, myös muiden kuin velallisen määräosuuksiin kohdistuvat panttisaatavat. Täytäntöönpanokulut ja myyntimaksu maksetaan velallisen osuudesta. Muiden yhteisomistajien osuudesta ei peritä ulosottomaksuja (Töyrylä 2007, 349; UK5:82 §.) Tällä tavoitteellaan parempaa hintaa velallisen osuudelle kuin mitä saataisiin, jos myytäisiin vain velallisen oma osuus (HE 13/2005).

## 7.2 Yhteisomistuksessa olevan vakituisen asunnon myynti

Jos yhteisomistus koskee vakituista asuntoa, määrittää UK 5:83 §, että ulosottomies ei saa myydä omaisuutta ilman yhteisomistajan suostumusta. Velkojien oikeuksien kannalta on kuitenkin välttämätöntä, että myös asunto voidaan käyttää velan maksamiseen, varsinkin jos velallisella on huomattava varallisuus kiinni yhteisessä asunnossa. Velkojien intressin tulee olla kuitenkin huomattava, jotta tähän ryhdyttäisiin. Tämä tarkoittaa, että perintätuloksen tulee olla selkeästi aiheutettuja haittoja suurempi. Edellytyksenä on myös, että mitään muuta ulosmittauskelpoista omaisuutta ei ole saatavilla lähiaikoina. Tarvittaessa ulosottomies voi käynnistää yhteisomistussuhteen purkamisen yhteisomistuksen lain (180/1958) mukaisesti. Yhteisomistuksen lain 9 § määrittää, että ensisijainen keino purkaa yhteisomistus on jakaa omaisuus. Mikäli se ei ole mahdollista tai se aiheuttaa likaa kustannuksia tai alentaa omaisuuden arvoa huomattavasti, voi tuomioistuin määrätä esineen myytäväksi, jotta yhteisomistus saadaan purettua. (Turtonen 2010; UK 5:83 §; yhteisomistuksen laki 180/1958, 9 §.)

## 8 HUUTOKAUPPA

Huutokaupassa tarjoukset esitetään nostotarjouksina, mutta ulosottomiehellä on mahdollisuus pyytää myös kirjallisia tarjouksia jo ennen huutokauppaa. Nämä kirjalliset tarjoukset huomioidaan huutokaupan yhteydessä nostotarjouksina. Huutokaupan päätyttyä kauppahinta maksetaan tilaisuuden päättyessä. Ulosottomiehellä on mahdollisuus antaa ostajalle maksuaikaa enintään kuusi viikkoa, mutta tässä tapauksessa ostajan tulee maksaa paikanpäällä käsiraha, joka voi olla enintään 20 prosenttia kauppahinnasta. UK 5:24 §:n mukaan käsirahaksi käy joko käteinen, siihen rinnastettava maksuväline tai vakuus. (Ulosottoviraston www-sivut 2014; UK 5:24 §.)

### 8.1 Huutokauppaehdot

Ulosoton yleiset huutokauppaehdot määritellään UK 5 luvussa. Näitä on käsitelty jo edellisissä kohdissa, mutta avaan niitä vielä tässä lyhyesti:

3 § Ostaja saa omistusoikeuden myytyyn omaisuuteen, kun hän on maksanut koko kauppahinnan tai kun hän on saanut kohteeseen liittyvän kauppakirjan.

4 § Hallintaoikeus siirtyy ostajalle kun kauppahinta on maksettu, mutta jos omaisuudesta tulee tehdä kauppakirja, ei omaisuutta saa käyttää sen arvoa alentavalla tavalla. Omaisuus säilytetään ulosottomiehen toimesta kunnes ostaja ottaa sen haltuun. Mikäli ostaja ei nouda omaisuutta, saa ulosottomies myydä sen uudelleen. Ostajalla on oikeus tarkistaa myytävän omaisuuden kunto jo ennen sen haltuun ottamista.

5 § Ostaja voi pyytää ulosottomieheltä virka-apua omaisuuden haltuun saamiseksi, mikäli velallinen käyttää myytyjä tiloja sen jälkeen kun ostaja on maksanut kauppahinnan. Tällöin ulosottomiehellä on oikeus suorittaa häätö.

6 § Ostajan vastuulla on vain sovitut tai ulosottomiehen ilmoittamat saatavat ja velvoitteet. Huoneen- tai maanvuokrasopimus voidaan irtisanoa tai purkaa.

7 § Ulosottomies selvittää ennen myyntiä kohteeseen mahdolliset saatavat ja maksut, jotka tulee suorittaa ennen kuin ostaja saa kohteen omistukseensa.

8 § Kun kohteen omistusoikeus on siirtynyt, ei omistajaa vastaan voida esittää väitettä paremmasta oikeudesta, ellei ostaja tiennyt sivullisen omistusoikeudesta.

11 § Pääsääntöisesti omaisuus myydään siinä kunnossa kuin se myyntihetkellä on; kiinteistön ja arvokkaan irtaimiston osalta on tiettyjä poikkeuksia kuitenkin:

- ”omaisuus olennaisesti poikkeaa niistä tiedoista, jotka ulosottomies on myynti-ilmoituksessa tai muutoin ennen myyntiä antanut olennaisista omaisuuden ominaisuuksista tai käyttöön vaikuttavista seikoista, ja virheellisen tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan
- ulosottomies on laiminlyönyt antaa tiedon olennaisista omaisuuden ominaisuuksista tai käyttöön vaikuttavista seikoista, ja antamatta jääneen tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan; tai
- omaisuus on huomattavasti huonommassa kunnossa kuin ostajalla on olosuhteet huomioon ottaen ollut perusteltua aihetta edellyttää.”

12 § Ostajalla on oikeus vaatia hinnanalennusta tai myynnin kumoamista virheen perusteella.

14 § Myyntipäivän jälkeen erääntyvä vuokra tai muu tuotto kuuluu ostajalle.

23 § Mikäli korkein tarjottu hinta kiinteistöstä tai arvokkaasta irtaimistosta alittaa selvästi omaisuuden käyvän hinnan paikkakunnalla, ei tarjousta hyväksytä. Mikäli korkeinta tarjousta hyväksytään, järjestetään uusi myynti. Uutta myyntiä ei järjestetä, mikäli hakija kieltää sen tai ulosottomies arvioi sen kannattamattomaksi. Jos uutta myyntiä ei järjestetä tai omaisuutta ei myydy muulla tavalla, peruutetaan ulosmittaus.

24 § Ulosottomies voi antaa ostajalle kuusi viikkoa maksuaikaa; mahdollinen käsiraha on maksettava välittömästi. Ostajan tulee maksaa kauppahinnalle korkolain mukaisesti korkoa maksuajalta, mikäli hänelle on myönnetty maksuaikaa.

25 § Ostajalla on korvausvelvollisuus, mikäli uusi huutokauppa joudutaan toimittamaan siitä syystä, että hän ei ole maksanut kauppahintaa. Korvaukset muodostuvat mahdollisesta erotuksesta vanhan ja uuden huutokaupan korkeimman tarjouksen välillä, sekä uudesta huutokaupasta aiheutuneet kulut, mikäli niitä ei saada katettua uuden huutokaupan ylijäämällä.

26 § Panttisaatavan pääoman siirtyminen voidaan sopia velkojan ja ostajan välillä. Jos muuta ei sovita, saatava siirtyy ostajan vastattavaksi.

Kiinteistön varainsiirtovero on 4 %, asunto-osakkeen ja kiinteistöosakeyhtiön osakkeen varainsiirtovero on 2 % ja muiden arvopapereiden varainsiirtovero on 1,6 %.

Näitä yleisiä huutokauppaehtoja sovelletaan julkiseen huutokauppaan, jonka pääsääntöisesti ulosottomies toimittaa. Näitä sääntöjä sovelletaan tämän lisäksi myös tietyin ehdoin ulosottomiehen toimittamaan vapaaseen myyntiin, kuten myös yksityisen toimittamaan huutokauppaan. (Turtonen 2010.) Kokonaisuudessaan ulosoton yleiset huutokauppaehdot on tämän opinnäytetyön liitteessä 2, ja se on löydettävissä myös Ulosottoviraston [www-sivuilla](http://www.sivuilla).

## 8.2 Ulosottomiehen veloitteet ennen huutokauppaa

Ulosottomiehellä on velvollisuus ennen huutokauppaa tarkistaa, ettei huutokaupattavaan esineeseen kohdistu vakuusoikeuksia tai niitä vastaavia vaateita. Tätä toimenpidettä kutsutaan vaadeselvittelyksi. Velallisella on velvollisuus kertoa omaisuuteen kohdistuvista oikeuksista ulosottomiehen sitä tiedustellessa, mutta ulosottomiehen tulee myös UK 5:29 §:n mukaisesti selvittää eri rekistereihin kirjatut panttioikeudet ja kiinnitykset sekä saatavien suuruus, jonka vakuutena omaisuus on. Tällaista omai-

suutta ovat mm. arvo-osuudet, immateriaalioikeudet ja kiinnityskelpoiset autot. Lisäksi yritys kiinnitysrekisterissä saattaa olla kaupparekisteriin merkityn yrittäjän yritystoimintaan kuuluvaa irtainta omaisuutta. (Koulu & Lindfors 2009, 301–302; UK 5:29 §.)

Kiinteän ja irtaimen omaisuuden realisointimenettelyissä on tiettyjä eroja. Kiinteän omaisuuden realisoinnissa vaatimukset ovat laajimmat ja puolestaan tavanomaisen irtaimen omaisuuden osalta suppeimmat. Mikäli irtain omaisuus on arvokasta, eli arvo on yli 10.000 euroa, tai se on pantattu, on myyntimenettelyvaatimukset lähellä kiinteän omaisuuden myyntimenettelyä. Ulosottomiehen tehtävänä on selvittää myytävään omaisuuteen kohdistuvat oikeudet ja saatavat eli tehtävä edellä mainitusti vaadeselvittely. (Heikkilä 2013.)

UK 5:15 § velvoittaa ulosottomiestä selvittämään myytävän omaisuuden kunto ja mahdollisuuksien mukaan myös käypä arvo, jos myydään kiinteistöä tai arvokasta omaisuutta. Ulosottomiehellä on oikeus käyttää arvioinnissa asiantuntijaa. Asiantuntijoita ovat mm. kauppakamarin hyväksymät tavarantarkastaja, kiinteistönvälittäjä ja kiinteistön kuntotarkastaja. Omaisuuden kunnan tarkastaminen tehdään, jotta esinettä voidaan kuvailla oikein niin myyntiesitteessä, omaisuuden esittelyssä kuin huutokaupan alussakin. Kun kyseessä on asuinkiinteistö, tehdään siitä yleensä myös tavanomainen kuntokartoitus ja tieto kuntokartoituksen tekotavasta merkataan myös myyntiesitteeseen. Myyntikohdetta voidaan myös kunnostaa ennen myyntiä ilman asianosaisten suostumusta. Tällöin kustannusten tulee olla vähäisiä, eikä kunnostuksen tule pitkittää myyntiaikaa. Esimerkkinä voidaan käyttää auton pesettämistä, joka ei tuo suuria kustannuksia, mutta saattaa parantaa myyntihintaa. (Pitkänen 2013a; UK 5:15 §.)

### 8.3 Myynti-ilmoitus ja myyntiesite

Myynti-ilmoitus julkaistaan vähintään yhdessä paikkakunnalla yleisesti ilmestyvässä sanomalehdessä. Velalliselle ja esineen yhteisomistajalle myynti-ilmoitus on toimitettava vielä erikseen. Tästä voidaan poiketa pakottavasta syystä, joka voi olla esim. nopeasti pilaantuvan omaisuuden myynti. Tällöin myynti-ilmoitus voidaan julkaista

jollakin muulla tehokkaalla tavalla, esim. paikallisradiossa annettavalla ilmoituksella. (Pitkänen 2013a; UK 5:16 §.)

Pääsääntöisesti myynti-ilmoitus on julkaistava vähintään viikkoa ennen huutokauppaa. Myynti-ilmoituksen julkaisuaikaa suositellaan aikaistettavan mitä arvokkaammasta kohteesta on kyse. Tällöin mahdollisilla ostajilla on enemmän aikaa tutustua kohteeseen. Myyntikohde tulee kuvailla mahdollisimman tarkasti myynti-ilmoituksessa. Siinä tulee ilmoittaa myyntikohteen kaikki olennaiset tiedot ja myös se, että kyseessä on ulosmitatun omaisuuden myynti. Tämä on tärkeää siksi, että huutokauppaehdot poikkeavat kuluttajakaupan ehdoista. Huomioitavaa on, että virheellinen myynti-ilmoitus voi aiheuttaa huutokaupan kumoamisen, mikäli virhe on saattanut olennaisesti vaikuttaa myyntiin tai myyntitulokseen. (Pitkänen 2013a; UK 5:17 §.)

Kun myydään kiinteistöä tai arvokasta irtainta omaisuutta huutokaupalla, on omaisuudesta laadittava myyntiesite. Siitä tulee ilmetä kaikki myyntiarvoon olennaisesti vaikuttavat tekijät sekä myyntiehdot. Huutokaupattavien kiinteistöjen myyntiesitteiden tulisi vastata sisällöltään pitkälti kiinteistönvälittäjien käyttämiä myyntiesitteitä. (Pitkänen 2013a; UK 5:20 §.)

Huutokaupattavasta omaisuudesta riippumatta sille tulisi järjestää myös esittely. Arvokkaat tarpeistoesineet ja ainesosat tulee täsmentää, jotta ostajaehdokkaille ei jäisi epäselvyyttä siitä, mitä myyntikohteeseen sisältyy. Mikäli tilanne on epäselvä, esim. kiinteistön myynnissä, tulee myyntiesitteessä ilmoittaa, mitä myytävään kohteeseen ei sisälly. Näiden tietojen lisäksi myyntiesitteessä tulee olla tiedot huutokauppaneuttelystä, kuten esim. vähimmäiskorotuksen määrä, myyntijärjestys, alin hyväksyttävä tarjous sekä maksuaika ja maksuehdot. (Pitkänen 2013a; UK 5:20 §.)

#### 8.4 Irtaimen omaisuuden huutokauppa

Irtaimen omaisuuden myynnissä, pois lukien alukset, noudatetaan yleisiä huutokaupaehtoja. Poikkeuksen tästä tekee sellaisen irtaimen myynti, joka myydään yhdessä

kiinteistön kanssa. Tällöin myös ko. irtaimen omaisuuden myynnissä noudatetaan kiinteistön huutokauppasäännöksiä. (Linna & Leppänen 2007, 506.)

Kiinnityskelpoisen auton myynnissä sovelletaan samoja ehtoja kuin irtaimen omaisuuden myynnissäkin, eli UK 5:29 § - 38 §:iä. Kiinnityskelpoinen auto on autokiinnityslain (810/1972) 1 §:n mukaan ”liikenteen turvallisuusviraston pitämän rekisteriin merkitty kuorma-auto, linja-auto, kuorma-autoon kytkettäväksi hyväksytty perävaunu, erikoisauto, traktori, moottorityökone ja moottorikäyttöinen laite”. Auton ei kuitenkaan tarvitse olla kiinnitetty, vaan riittää, että autolle voidaan vahvistaa autokiinnitys. (Autokiinnityslaki 810/1972, 1 §, Linna & Leppänen 2007, 507.)

#### 8.4.1 Vaadeselvittely

Vaateet tulee selvittää ennen omaisuuden myyntiä. Vaadeselvittely tapahtuu yleensä ulosottomiehen suorittamalla tiedustelulla tai tarvittaessa voidaan järjestää myös asianosaisskeskustelu. Ulosottomiehen tehtävänä on selvittää mahdolliset kirjatut oikeudet, kuten rekisteriin kirjatut panttioikeudet, kiinnitykset ja yrityskiinnitykset. Kiinnitys voi olla esim. kiinnityskelpoisella autolla, lentokoneella tai laivalla. Mikäli ulosottomies arvioi, että jäljelle jäävä kiinnitetty omaisuus ei tule riittämään yrityskiinnityksen täydeksi vakuudeksi, tulee hänen tiedustella yrityskiinnityksen haltijalta, vaatiiko tämä suoritusta kauppahinnasta. (Pitkänen 2013a; UK 5:29 §.)

#### 8.4.2 Asianosaisskeskustelu ja asianosaissluettelo

Asianosaisskeskustelu tulee järjestää, mikäli esitetyt vaateet ovat ristiriidassa keskenään. Tällöin vaateita esittäneet voivat riitauttaa muiden vaateet ja perustella omia vaateitansa (UK 5:31 §). Samoin asianosaisskeskustelu tulee järjestää, jos joku kiinnitysvelkojista on jäänyt tuntemattomaksi. Mikäli asianosaisskeskustelu järjestetään, noudatetaan siinä soveltuvin osin kiinteistön huutokaupan säädöksiä asianosaisskeskustelusta. Näistä säädöksistä on lisää tietoa kohdassa 8.5.2. Kuulutus irtaimen omaisuuden myynnin asianosaisskeskustelusta on julkaistava ainoastaan silloin, jos joku asianosaissista on jäänyt tuntemattomaksi. UK 5:45 §:n mukaan myös kirjallinen valvontamenettely on irtaimen omaisuuden myynnissä mahdollista, kuten kiinteistön

huutokaupassakin. Tätä aihetta käsitellään tarkemmin kohdassa 8.5.3. (Töyrylä 2007, 316; UK 5:45 §.)

Myyntiä varten laaditaan asianosaisluettelo, jos irtaimen myynnissä tulee ottaa huomioon vaadeselvittelyn mukaisia vaateita. Lisäksi asianosaisluettelo on tarpeellinen, jos hakijoita on useita ja maksunsaantioikeudesta tai – järjestyksestä on esitetty väitteitä. Asianosaisluetteloon merkitään saatavat etuoikeusjärjestyksessä sekä mahdollinen alin hyväksyttävä tarjous. Asianosaisluettelo tulee toimittaa asianosaisille hyväksä ajoin ennen kauppaa. (Töyrylä 2010; UK 5:32.)

#### 8.4.3 Etuoikeusjärjestys irtaimen omaisuuden myynnissä

UK 5:33 § määrittää asianosaisluetteloon merkittävän velkojien maksunsaantijärjestyksen. Ensin suoritetaan täytäntöönpanokulut ja mahdollinen myyntimaksu sekä panttiomaisuudesta aiheutuvat kustannukset. Näitä kustannuksia ovat konkurssipesälle aiheutuneet välittömät panttiomaisuuden hoito- ja myyntikustannukset sekä pesänohoitajan palkkio. (Konkurssilaki 120/2004, 17:7 §; Pitkänen 2013a; UK 5:33.)

Autokiinnityksessä pidätysoikeuden haltijalla on oikeus saada maksu ennen kiinnityksenhaltijaa. Tällainen tilanne saattaa tulla, jos auto on esim. korjaamolla, eikä korjaamo luovuta sitä ennen kun velallinen on maksanut korjaamolaskun. (Pitkänen 2013a.)

#### 8.4.4 Alin hyväksytty tarjous

Alimman hyväksyttävän tarjouksen on katettava täytäntöönpanokulut, mahdollinen myyntimaksu sekä pantin tai pidätysoikeuden haltijan saatava. Tämän lisäksi alimman hyväksyttävän tarjouksen suoja annetaan velkojalle, jos panttauksesta on tehty hallintaa vastaava kirjaus eli arvo-osuuden panttaus. (UK 5:34 §.) Huomioitavaa on, että sekä autokiinnitys että yritysikiinnitys tuottavat kyllä etuoikeuden, mutta eivät kuitenkaan alimman tarjouksen suojaa. Sellaista myyntiä ei sallita, josta ei kerry hakijalle kuin vähäinen suoritus. (Pitkänen 2013a; UK 4:16 §.)



#### 8.4.5 Tarkoituksenmukainen kokonaisuus

Pääsääntöisesti irtain omaisuus myydään esineittäin. Mikäli omaisuus muodostaa tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden, voidaan se myydä myös yhdessä tai erissä. Esineiden keskenään erilaiset vakuusoikeudet kuitenkin estävät sekä yhdessä että erässä myynnin. Mikäli kyseessä on arvokas irtain, tulee ulosottomiehen varata asianosaisille tulla kuulluksi myyntijärjestyksestä. (Pitkänen 2013a; UK 5:38 §.)

#### 8.4.6 Uusi myynti irtaimen omaisuuden myynnissä

Mikäli huutokaupassa ei saada alinta hyväksyttävää tarjousta, tulee järjestää uusi huutokauppa tai vapaa myynti, ellei hakija kiellä sitä. Mikäli hakija kieltää uuden myynnin tai omaisuutta ei saada myytyä toisessakaan huutokaupassa, raukeaa ulosmittaus. (Pitkänen 2013a; UK 5:35 §.)

### 8.5 Kiinteistön huutokauppa

Kiinteistön huutokaupalla tarkoitetaan myyntiä, joka koskee tilaa, tonttia, kiinteistön määräalaa, määräosaa tai kiinnitettävissä olevaa käyttöoikeutta rakennuksineen (Linna & Leppänen 2007, 532). Kiinteistön myyntiin kuuluu pakollisena ulosottomiehen toimittama asianosaiskeskustelu sekä asianosaisluettelon laatiminen. Tämä johtuu siitä, että kiinteistöön kohdistuu usein useita kiinnityksiä ja erityisoikeuksia esim. käyttöoikeus tai metsänhakkuuoikeus. (Linna 2008, 180.)

#### 8.5.1 Vaadeselvittely

Vaateiden selvittäminen kiinteän omaisuuden myynnissä on tärkeää, koska selvityselvöllisyys on laajin ja myynnissä huomioonotettavia oikeuksia on paljon. Selvitystä hankitaan mm. käymällä myyntikohteessa, tiedustelemalla velalliselta, rekisterikyselyillä ja tarkastamalla saantokirjat eli esim. kauppakirjat. (Heikkilä 2013.)

UK 5:39 § mukaisesti vaadeselvittelyssä ulosottomiehen tulee selvittää panttioikeudet lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä ja erityiset oikeudet, joista tulee hankkia rasi-tustodistus, josta näkyy saatavien ja erityisten oikeuksien keskinäinen etuoikeus. Hänen tulee myös selvittää hallinnan perusteella huomioon otettavat kirjaamattomat erityiset oikeudet kuten esim. eläke-, vuokra- ja muut käyttöoikeudet. Jos velallinen on saanut kiinteistön ehdollisesti tai purkavalla ehdolla, tulee ulosottomiehen selvittää myyjän kauppahintasaatava, joka perustuu ehdolliseen luovutukseen eli lykkäävään ehtoon. Jos taas omaisuus myydään pysyvä ehto säilyttäen, tulee tämä pysyvä ehto myös selvittää. (Linna 2008, 180; UK 5:39 §.)

### 8.5.2 Asianosaiskeskustelu

Asianosaiskeskusteluun, joka tulee järjestää vähintään kaksi viikkoa ennen kiinteistön huutokauppaa, kutsutaan hakija sekä kaikki ne velkojat ja erityisen oikeuden haltijat, jotka ovat ulosottomiehen tiedossa. Myös velallinen ja mahdolliset yhteisomistajat kutsutaan tähän tilaisuuteen. Kutsut lähetetään viimeistään neljä viikkoa ennen tilaisuutta. (UK 5:40 §.) Kutsussa tulee ilmoittaa tilaisuuden ajankohta ja paikka sekä tarpeelliset asianhallintatiedot. Asianhallintatiedoissa on tieto siitä, mistä tullaan keskustelemaan, esim. tieto myytävästä omaisuudesta ja myyntijärjestelyistä. (Möykyn henkilökohtainen tiedonanto 23.5.2014.) Lisäksi kutsussa tulee olla valvontakehoitus oikeuden haltijoille ilmoittaa saatavansa tai muut oikeutensa sekä kehoitus esittää alkuperäiset velkakirjat, panttikirjat ja muut vastaavat asiakirjat. Kutsussa tulee kertoa myös myöhästymisen seurauksista sekä siitä, että riitautuksia ei voida tehdä enää asianosaiskeskustelun jälkeen. (UK 5:41 §.) Näitä edellä mainittuja myöhästymisen seurauksia ovat ne tilanteet, joissa velkoja ei valvo kiinnitykseen perustuvaa panttisaatavaansa asianosaiskeskustelun tai kirjallisen valvontamenettelyssä annetun määräajan puitteissa. Tällöin häneltä voidaan periä erikseen säädetty ulosottomaksu. Ulosottomiehen tulee näissä tilanteissa varata muille asianosaisille mahdollisuus riitauttaa myöhästynyt valvonta. Tällä estetään velkojan mahdollisuus saada perusteettomasti jako-osa. (Linna 2008, 183-184.)

Kutsun lisäksi asianosaiskeskustelusta tulee ilmoittaa julkisesti paikkakunnan sanomalehdessä. Mikäli kaikkia asianosaisluetteloön merkittäviä oikeuksia ei ole voitu

selvittää tai kutsua ei ole voitu toimittaa kaikille asianosaisille, tulee kuulutus asianosaiskeskustelusta julkaista myös virallisessa lehdessä ja Oikeusrekisterikeskuksen kuulutusrekisterissä. Kuulutus on julkaistava viimeistään neljä viikkoa ennen tilaisuutta. (UK 5:42 §.)

Itse asianosaiskeskustelu on pidettävä viimeistään kaksi viikkoa ennen huutokauppaa. Keskustelussa velkojilla on mahdollisuus vaatia suoritusta kauppahinnasta ja esittää väitteitä toisten velkojen vaateita vastaan eli riitauttaa toisen velkojan saatavan määrää, peruste tai etuoikeus. Riitauttaminen vaatii kuitenkin sen, että asianosainen on paikalla asianosaiskeskustelussa. (Linna 2008, 182.) Asianosaiskeskustelussa ulosottomiehen tehtävänä on selostaa tarpeelliset asianhallintatiedot, UK 5:39 §:ssä tarkoitetut vaadeselvitykset ja olennaiset myyntiehdot sekä ilmoittaa, mikä on UK 5:55 §:ssä tarkoitettu hakijan saatava. Ulosottomiehen tulee myös selvittää etukäteen toimitetut kirjalliset valvonnat ja pitää niitä myös nähtävillä asianosaiskeskustelussa. Hänen tulee myös kehottaa asianosaisia valvomaan saatavansa ja oikeutensa sekä luovuttamaan valvonta-asiakirjat. Lisäksi hänen tulee kehottaa asianosaisia esittämään mahdolliset riitautukset. Lopuksi ulosottomiehen tehtävänä on kehottaa asianosaisia tekemään mahdolliset huomautukset sekä vaatimukset myyntiehdoista, myyntikohteesta ja myyntijärjestyksestä. (UK 5:39 §, 43 § ja 55 §.)

Mikäli myynti koskee velallisen useampaa kiinteistöä, on velallisella osoitusoikeus niiden myyntijärjestyksestä, eli velallinen voi kertoa missä järjestyksessä kiinteistöt myydään (UK 4:25 §). Jos myyjä haluaa käyttää tätä oikeutta, tulee hänen ilmoittaa myyntijärjestys viimeistään asianosaiskeskustelussa. Ulosottomies voi ilmoittaa oman ehdotuksensa myyntijärjestyksestä velalliselle kutsukirjeessä siltä varalta, että velallinen ei ota asiaan kantaa. (Pitkänen 2013a.)

### 8.5.3 Kirjallinen valvontamenettely

Silloin kun kaikki velkojat on tunnettu, asianosaiskeskustelun järjestäminen ei ole tarkoituksenmukaista. Valvontavaihe järjestetään siinä tapauksessa kirjallisella menettelyllä, kuten UK 5:45 § sen määrittää. Kirjallisessa valvontamenettelyssä annetaan samassa kirjeessä sekä valvonta- että riitautuskehoitus. Siihen liitetään lisäksi



toman etuoikeuden huomioonottaminen edellyttää, että kiinteistön tai kiinteistöön kuuluvan tietyn alueen hallintaoikeus sekä sen tosiasiallinen hallintaan ottaminen on tapahtunut ennen ulosmittausta. Näiden keskinäin etuoikeusjärjestys puolestaan määräytyy aikajärjestyksen mukaan, eli aikaisemmin perustetulla oikeudella on etusija myöhemmin perustettuun.

- 5) ehdolliseen luovutukseen perustuva UK 5:26 §:n 1 momentissa tarkoitettu kauppahintasaatava. Tämä tarkoittaa, että jos myyjä on vaatinut maksua asianosaiskeskustelussa, otetaan myyjän kauppahintasaatava huomioon.

(Konkurssilaki 120/2004, 17:7 §; Tepora, Kartio, Koulu & Lindfors 2010, 457–458; Töyrylä 2007, 327–328; UK 5:26 § ja 47 §.)

Edellä mainittujen etuoikeussaatavien jälkeen suoritetaan etuoikeudettomat saatavat. Niiden oikeus suoritukseen kauppahinnasta määrittää laki velkojien maksunsaantijärjestyksestä (1578/1992), myöhemmin MJL. Kuviossa 1 on kuvattu etuoikeudettomien saatavien maksujärjestys.



Kuvio 1. Maksujärjestys etuoikeudettomille saataville kiinteistön myynnissä.

Lähde: MJL 1578/1992, 3a § - 6 §

Ensimmäiseksi etuoikeussaatavien jälkeen suoritettavat korvaukset suoritetaan yrityssaneerauksen yhteydessä syntyneet saatavat, joita ovat selvittäjän tai velkojan palkkiosaatavat (MJL 3 a §) ja lapsen elatusapusaatava, takautumissaatava, joka perustuu kunnan elatustukeen sekä vahingonkorvaus, joka maksetaan elatusvelvollisen kuolemasta johtuen (MJL 4 §). Näiden jälkeen suoritetaan muut saatavat, joiden takia kiinteistö on ulosmitattu, mutta jotka eivät ole kuitenkaan viimesijaisia saatavia. Tällaisia saatavia ovat mm. panttivelkakirjan pääoma ja sen korot kolmelta viime vuodelta ja niihin liittyvät perimiskustannukset. (MJL 5 §.) Viimeisenä suoritetaan seuraavat saatavat alla olevassa suoritusjärjestyksessä (MJL 6 §):

- 1) korko ja viivästyksen keston mukaan määräytyvä maksuviivästyksen seuraamus, jota etuoikeus ei koske
  - 2) ylikuormamaksu, kilpailunrikkomismaksu, menetetyksi tuomittu rahamäärä sekä muu vastaava rikoksen tai lainvastaisen menettelyn vuoksi tuomittu tai määrätty julkisoikeudellinen maksuseuraamus
  - 3) saatava, joka perustuu velallisen liikkeelle laskemaan joukkovelkakirjalainaan
  - 4) sellaiseen lainaan perustuva saatava, jonka pääoma sekä korko ja muu hyvitys saadaan lainaehtojen mukaan maksaa yrityksen purkautuessa ja konkurssissa vain kaikkia muita velkojia huonommalla etuoikeudella
  - 5) lahjanlupauslakiin (625/1947) perustuva saatava
  - 6) kuolinpesän konkurssissa muut kuolinpesän velat kuin perintökaaren (40/1965) 18:5 §:ssä tarkoitetut pesänselvitysvelat
- (MJL 3 a § - 6 §; Tepora, Kartio, Koulu & Lindfors 2010, 458.)

### 8.5.5 Alin hyväksyttävä tarjous ja hakijan kiello-oikeus

Kiinteistön huutokaupassa alimman hyväksyttävän tarjouksen tulee peittää täytöntöönpanokulut ja myyntimaksu. Näiden lisäksi sen tulee peittää kaikki sellaiset etuoikeusasiat, joilla on parempi etuoikeus saatava kuin hakijalla. Hakijalla on oikeus kieltää huutokauppa, mikäli hänen etuoikeus saatavansa ei kerry kokonaan. Tätä kiello-oikeutta ei kuitenkaan ole etuoikeudettomia saatavia perivällä hakijalla. Hakija, joka perii tavanomaisia saatavia, ei voi estää huutokauppaa, vaikka hänen saatavansa ei kertyisikään. (Pitkänen 2013a; UK 5:54 §.)

Jos ensimmäinen myyntiyritys jostain syystä epäonnistuu, esim. vaadittua vähimmäishintaa ei saada, voidaan järjestää uusi myynti. Tässä tapauksessa uutta asianosaisskeskustelua ei tarvita, mikäli kukaan asianosainen ei halua valvoa uudelleen oikeuksiansa, eikä muita uusia vaateita ilmaannu ulosottomiehen tietoon. (Linna 2008, 182; UK 5:56 §.) Mikäli kiinteistö ei mene kaupaksi toisellakaan kerralla tai hakija kieltää myynnin, ulosmittaus raukeaa (Pitkänen 2013a; UK 5:55 §).

### 8.5.6 Erityisen oikeuden pysyminen kiinteistön huutokaupassa

Erityinen oikeus, esim. vuokraoikeus, pysyy voimassa kiinteistön huutokaupassa, jos se sisältyy alimpaa hyväksytyyn tarjoukseen. Mikäli se ei sisälly tähän alimpaan hyväksyttävään tarjoukseen, kiinteistö tarjotaan ensin myytäväksi erityinen oikeus säilyttäen. Mikäli saatu tarjous kattaa kaikki edellä olevat saatavat, pysyy erityinen oikeus voimassa. Mutta mikäli saatu tarjous ei kata edellä olevia saatavia, tarjotaan kiinteistö myytäväksi erityisiä oikeuksia pysyttämättä. (Pitkänen 2013a; UK 5:58 §.)

## 8.6 Aluksen ja ilma-aluksen huutokauppa

UK 5:72 § - 74 § määrittävät säännöt sekä aluksen että ilma-aluksen huutokaupalle. Aluksella tarkoitetaan alusrekisterilain (512/1993) 1:1 §:n mukaan suomalaista kauppamerenkulkuun käytettävää alusta, jonka pituus on vähintään 15 metriä. Myös uiva alusta ja rakenne sekä muut kelluvat laitteet kuuluvat aluksiin. (Alusrekisterilaki 512/1993, 1:1 §; UK 5:72 § - 74 §.)

Ilma-alukset on merkitty Liikenteen Turvallisuusvirasto Trafin (myöhemmin Trafi) ylläpitämään ilma-alusrekisteriin. Kun ilma-alusta lähdetään myymään huutokaupalla, tulee sitä ennen hankkia rasisitustodistus ilma-alusrekisteristä. Alukset on puolestaan merkitty Trafin tai Ahvenanmaan valtionviraston ylläpitämään alusrekisteriin. Kun alusta lähdetään myymään huutokaupalla, on siitä hankittava rasisitustodistus puolestaan alusrekisteristä. Huomioitavaa on, että venerekisteristä ei tarvitse eikä voikaan tilata rasisitustodistusta ennen huutokauppaa, koska vene ei ole kiinnityskelpoinen. (Pitkänen 2013a.)

## 9 MYNNIN LOPPUTOIMET

Sen jälkeen, kun ulosmitattu omaisuus on myyty, suoritetaan myynnin lopputoimet. Myynnin lopputoimiin kuuluu hieman myyntitavasta ja myyntikohteesta riippuen kolme asiaa, jotka tulee hoitaa, jotta realisointi saadaan saatettua loppuun. Nämä lopputoimet ovat kauppakirjan laatiminen ja antaminen ostajalle, kiinnitysten ja kiinnitysasiakirjojen kuolettaminen sekä tiettyjen ilmoitusten jättäminen kirjaamisviranomaisille. Näitä toimia säätelee UK 5:84 § - 88 §. (Turtonen 2010; UK 5:84 § - 88 §.)

### 9.1 Kauppakirja

Ulosottomiehen velvollisuus on antaa ostajalle kauppakirja, kun kiinteistö tai asunto tai kiinteistöosakeyhtiön osakkeita on myyty joko huutokaupalla tai ulosottomiehen toimittamalla vapaalla myynnillä. Kauppahinta tulee olla kuitenkin maksettu korkoineen ja myynnin on täytynyt tulla lainvoimaiseksi ennen kauppakirjan luovuttamista. Kauppakirjan luovuttamisen yhteydessä myös kauppaan kuuluvat osakekirjat luovutetaan ostajalle. Kauppakirjaan tulee merkitä kauppahinta, vastattavaksi otetut saatavat ja pysytetyt erityiset oikeudet sekä mahdollisia muita tarpeellisia tietoja ulosottomiehen harkinnan mukaan. Tämän jälkeen ostaja saa ostamaansa kohteeseen omistusoikeuden (UK 5:3 §). Hallintaoikeus siirtyy ostajalle jo siinä vaiheessa, kun kaup-



pahinta on maksettu (UK 5:4 §), mutta ostajalla ei ole oikeutta käyttää ostamaansa omaisuutta sen arvoa alentavalla tavalla ennen kuin hän on saanut ko. omaisuudesta kauppakirjan. Tällä pyritään turvaamaan se, että omaisuuden arvo ei laske, mikäli tehtyyn kauppaan haetaan vielä muutosta. (Turtonen 2010; UK 5:84 §.)

Kauppakirjaa ei kuitenkaan tarvitse antaa, mikäli kyse on jostakin muusta irtaimesta omaisuudesta kuin asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden tai alusten ja ilma-alusten myynnistä. Niissä tapauksissa voidaan, joko pyydettyä tai tarvittaessa, antaa kauppakirjan sijaan luovutustodistus tai todistus ostosta sen jälkeen kun kauppahinta on maksettu. (Turtonen 2010.) Käytännössä, kun esim. rekisteröity ajoneuvo ulosmitataan ja sitä lähdetään myymään, ilmoitetaan asiasta Trafille. Myynnin jälkeen Trafille toimitetaan tieto ajoneuvon luovutuksesta. Samassa yhteydessä on käytännöllistä antaa ostajalle ajoneuvon luovutustodistus. (Möykyn henkilökohtainen tiedonanto 23.5.2014.)

Ulosottomiehen toimittama huutokauppa tai vapaa myynti ei tarvitse kaupanvahvistusta, koska ulosottomies toimittaa näissä tapauksissa ostajalle kauppakirjan. Mikäli kiinteistön, asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden myynti tapahtuu muulla vapaalla myynnillä, eli jos joku muu kuin ulosottomies toimittaa myynnin, kaupanvahvistus tarvitaan. (Turtonen 2010; UK 5:77§.)

## 9.2 Kiinteistöön kohdistuvan kiinnityksen kuolettaminen

Tavanmukaisin menettely on, että kiinteistöön kohdistuvia kiinnityksiä ei kuoleteta. Kiinnitykset jäävät myynnissä voimaan ja panttikirjat luovutetaan ostajalle. Jos ostaja ottaa saatavat vastattavakseen, pysyy panttioikeus voimassa, eikä kiinnitystä kuoleteta. Poikkeuksena ovat valvoton ja ehdollinen saatava sekä keskeneräinen kirjaus (UK 5:49 §) ja riitainen saatava (UK 5:50 §), jotka kuoletetaan. Tällaisen saatavan myynnissä kertynyt jako-osa pannaan erilleen, mutta kiinnitys siis kuoletetaan. Yhteiskiinnitys puolestaan poistetaan myydyn kiinteistön osalta, koska panttioikeus raukeaa. Yhteiskiinnitys kuitenkin jää myymättä oleviin kiinteistöihin, mutta se kuoletetaan kiinteistön kauppahinnan määrästä. Samoin toimitaan, jos kiinteistöstä on myyty määräala. (Linna 2008, 197–198; UK 5:86 §.)

### 9.3 Auto- sekä alus- tai ilma-aluskiinnityksen kuolettaminen

UK 5:85 §:n mukaisesti myytyyn autoon tai alukseen kohdistuneita panttioikeuksia koskevat kiinnitykset tulee kuolettaa. Aluskiinnityslain (211/1928) 2:34 § mukaisesti sellaisen aluksen kiinnitys, joka on myyty ulosottoon, voidaan kuolettaa ilman että siitä esitetään kiinnitysasiakirjaa. Tämä kuitenkin vaatii, että rekisteriviranomainen kuuluttaa kiinnityksen kuolettamisesta virallisissa sanomalehdissä kolmeen eri otteeseen. Hakija vastaa näistä kuulutuskustannuksista. Tässä tarkoitettuja rekisteriviranomaisia ovat Trafi ja Ahvenanmaan valtionvirasto. (Aluskiinnityslaki 211/1928, 2:34 §; Liikenteen turvallisuusvirasto Trafín www-sivut 2014; UK 5:85 §.)

Ilma-aluksen kohdalla sitä vastoin huutokaupan toimittajan tulee hankkia ennen huutokauppaa rekisteriote kohteena olevasta ilma-aluksesta. Myynnin jälkeen jokaiselle kiinnityksen haltijalle, jonka asuinpaikka on tiedossa, tulee toimittaa tieto ulosottoon tehdystä myynnistä (Laki kiinnityksestä ilma-aluksiin 211/1928, 5 §). Trafi pitää yllä Suomen ilma-alusrekisteriä, johon kuuluvat siviili-ilma-alukset. Puolustusvoimat puolestaan ylläpitää rekisteriä sotilasilma-aluksista. (Liikenteen turvallisuusvirasto Trafín www-sivut 2014.)

### 9.4 Ilmoitukset kirjaamisviranomaisille

Kun omaisuus on realisoitu, joko huutokaupalla tai vapaalla myynnillä, tulee ulosottomiehen ilmoittaa tästä lainvoimaisesta myynnistä sille rekisteriviranomaiselle, jolle ulosmittauksesta on aiemmin ilmoitettu (Töyrylä 2007, 352). Näitä rekistereitä ovat mm. lainhuuto ja kiinnitysrekisteri, yritysikiinnitysrekisteri ja arvo-osuusrekisteri. Ilmoitukseen liitetään tieto siitä, mitkä panttioikeudet ja muut oikeudet jäävät voimaan. Lisäksi ilmoitukseen tulee liittää tieto, miten kauppahinta on jaettu ja mitkä kiinnitykset kuoletetaan. (Linna 2008, 198; UK 5:87 §.)

### 9.5 Kiinnitysasiakirjan kuolettaminen

Ulosottomiehen tulee tarvittaessa huolehtia kiinnitysasiakirjan kuolettamisesta kuten UK 5:85 § - 86 §:ssä säädetään, vaikka panttikirjaa tai vastaavaa kiinnitysasiakirjaa

ei hänelle olisikaan jätetty (Turtonen 2010; UK 5:85 § - 86 §). Jos panttikirja tai muu kiinnitysasiakirja on hukkunut tai ulosottomies ei ole saanut sitä haltuunsa, tulee hänen huolehtia kiinnitysasiakirjan kuolettamisesta. (Linna 2008, 198; UK 5:88 §.)

## 10 JAKO JA TILITYS

Monesti velallisella on useampia velkoja, joita peritään ulosoton kautta. Realisoinnilla saadut varat täytyy siten kohdentaa jakomenettelyllä eri saataville. Tätä jakomenettelyä käsittelee UK 6 luku.

Oikeusrekisterin ylläpitämästä valtakunnallisesta kuulutusrekisteristä saa maksutta ulosottoviranomaisten julkaisemat ulosmitatun omaisuuden myyntiä koskevia kuulutuslajit, joita ovat jakokeskustelu, asianosaiskeskustelu sekä kirjallinen valvonta (Oikeusrekisterikeskuksen [www-sivut](http://www.sivut) 2014).

### 10.1 Kertyneiden varojen jako

Silloin kun velkoja on useita, laaditaan asianosaisluettelo. Näissä tapauksissa kertyneiden varojen jako tapahtuu aina asianosaisluettelon mukaisesti, jolloin jokainen velkoja voi luottaa saavansa luetteloon kirjatun mukaisesti oman osuutensa varoista. Ulosottomiehen velvollisuus on antaa tiedoksi jokaiselle asianosaiselle jakoluettelo. Mikäli asianosaisluettelo ei ole tehty, tekee ulosottomies jakopäätöksen kohdennustiedoille ulosoton oman tietojärjestelmään ja nämä kohdennustiedot ovat riittävät. Tämä kohdennus sitoo asianosaisia, eikä velkoja saa kohdentaa varoja tästä poikkeavasti. Ulosottomiehen tekemä kohdennus sitoo myös ulosoton ulkopuolella, yksityisessä perinnässä saatuja varoja. (Pitkänen 2013a; UK 6:5 §.) Tämä tarkoittaa, että on lainvastaista, mikäli yksityisessä perinnässä toimittaisiin ulosoton kohdennuksista poikkeavalla tavalla ja kuitenkin ulosottoa haettaessa toimittaisiin ulosoton kohdennusten mukaisesti.

Kun kertyneitä varoja jaetaan, on niiden kohdentamisessa kolme soveltamistilannetta. Varat voidaan jakaa eri velkojien kesken silloin, kun velkojia on useampia. Tai ne voidaan jakaa saman velkojan eri saatavien kesken silloin, kun yhdeltä ja samalta velkojalta on useampi eri saatava velotettavana. Tai sitten varat voidaan jakaa saman saatavan eri osien kesken. (Koulu & Lindfors 2009, 353.) UK 6:2 § puolestaan määrittää, että jos velkojalla on useita saatavia samalla etuoikeudella, eikä velkoja ole muuta pyytänyt, kohdennetaan kertymä ensin vanhimmalle ulosottoperusteelle tai vanhimmalle ilman ulosottoperustetta olevalle saatavalle (UK 6:2 §).

Valitusaika koskien jakopäätöstä on kolme viikkoa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon jakoluettelosta tai kun tiedot on talletettu ulosoton tietojärjestelmään. Valitusaika kuluu asianomaisen tietoisuudesta riippumatta. (Kopio, Lehtomaa, & Pitkänen 2013.) Tietoisuudesta riippumatta tarkoittaa, että kun päätös lähtee asianosaisille postitse, niin kahdeksantena (8.) päivänä kirjeen lähettämisestä asianosaisten katsotaan saaneen sen tiedoksi. Tämän jälkeen lähtee kulumaan kolmen viikon valitusaika. (Möykyn henkilökohtainen tiedonanto 23.5.2014.)

## 10.2 Kertyneiden varojen tilitys

Varojen tilitys tarkoittaa, että ulosmitatun omaisuudesta saadut rahat maksetaan velkojille. Jos tilitys suoritetaan ilman vakuutta, on kyse lopullisesta tilityksestä. Lopullinen tilitys voidaan puolestaan jakaa vielä ulosottoasian vireilläolon päättävään lopputilitykseen ja välitilitykseen. Välitilitys tarkoittaa, että velkoja voi saada suorituksia saatavilleen useammassa erässä, mutta ulosottoasia jää kuitenkin edelleen vireille, kunnes kokonaisvelka on maksettu. (Koulu & Lindfors 2009, 357.)

Varojen lopullinen tilitys lakkauttaa ulosmittausasian vireilläolon. Tämä tarkoittaa, että se velkoja, joka saa rahat lopullisella tilityksellä, ei joudu enää missään olosuhteissa palauttamaan niitä. Toisaalta se myös tarkoittaa sitä, että jos varat on tilitetty velkojille ilman vakuutta, ei ulosottoasiassa voida hakea enää muutosta kuin ainoastaan tilitykseen liittyvään virheeseen. Myös vireillä olevan valituksen käsittely raukeaa lopullisen tilityksen jälkeen. (Koulu & Lindfors 2009, 358; UK11:1 §.)

Valitusaika koskien varojen tilitystä on 3 viikkoa siitä, kun varat on lähetetty velkojille. Valitusaika kuluu asianomaisen tietoisuudesta riippumatta. (Kopio, Lehtomaa, & Pitkänen 2013.)

### 10.3 Varojen säilytys

Valtioneuvoston asetus ulosottomenettelystä (1322/2007) 5:19 § määrittää, että mikäli summa ylittää 10.000 euroa, on se erikseen talletettava. Tämä tarkoittaa, että jos ulosottomies ei jostain syystä voi tilittää alle 10.000 euron suuruista summaa välittömästi velkojille kohdentamisen jälkeen, säilytetään rahat virkavaraintilillä ilman korkoa. Mikäli kohdentamattoman rahasumman määrä ylittää valtioneuvoston asetuksen määrittämän 10.000 euroa, täytyy ulosottomiehen tallettaa varat kuuden viikon kuluessa rahalaitokseen, jossa summa kasvaa myös säilytyksen ajan korkoa. Varojen säilytys tulee kyseeseen myös silloin, jos jako-osa on ehdollinen, eli saatava on jäänyt valvomatta, riitainen tai kirjaaminen on kesken. Tällöin ulosottomies on kohdantanut saatavalle enimmäismäärän, mutta vasta lainvoimainen ratkaisu oikeuttaa lopulliseen tilitykseen. (Koulu & Lindfors 2009, 365; Linna 2008, 207: UK 6:21 § - 23 §; Valtioneuvoston asetus ulosottomenettelystä 1322/2007, 5:19 §.)

Varoja säilytetään eri tavalla riippuen säilyttämisen perusteista. Jos saatava on jäänyt valvomatta, varojen säilytys on kaksi vuotta huutokaupan lainvoimaiseksi tulosta. Kun kyse on ehdollisesta saatavasta, säilytetään varoja kunnes ehto on täytetty tai rauennut. Silloin kun kyse on riitaisasta saatavasta, tulee varoja säilyttää kunnes riita on lopullisesti ratkaistu tai rauennut. Myös silloin kun kyse on saatavasta, jota koskeva kiinnitys tai muu kirjaus on keskeneräinen, säilytetään varoja kunnes kirjaushakemus on lainvoimaisesti ratkaistu. Jos kyseessä on muu kuin ehdollinen jako-osa tai vastaanottaja on tuntematon, varoja säilytetään kunnes tilitys voidaan toimittaa tai enintään kymmenen vuotta varojen suorittamisesta. (UK 6:24 §.) Mikäli kymmenen vuoden jälkeen varoja ei ole voitu tilittää, menevät varat valtiolle. Mutta mikäli sitä ennen pystytään osoittamaan, että este ei ole vielä poistunut, säilytetään varoja vielä seuraavat kymmenen vuotta. (Linna 2008, 207; UK 6:25 §.)

## 11 YHTEENVETO JA POHDINTA

Opinnäytetyön lopputuotoksena tuotettu opas (Liite 1) on tiivistelmä, jossa on lyhyesti avattu ulosmitatun omaisuuden realisointia. Yksinkertaistin materiaalin tekstiä niin paljon kuin se oli mahdollista. Käytin myös saamiani käytännön esimerkkejä havainnollistamaan tekstin sisältöä. Oppaan avulla asiaan aiemmin perehtymätön henkilö saa käsityksen realisoinnista pääpiirteittäin. Erilaiset myyntitavat, joita realisoinnissa käytetään, on avattu ja kerrottu, miten valinta tapahtuu niiden välillä.

Tutustuin myös Miia Piilisen tekemään ammattikorkeakoulun opinnäytetyöhön irtaimen omaisuuden myynnistä ulosotossa, jossa hän keskittyi kyselytutkimuksessaan nettihuutokauppaan, joka on melko uusi myyntitapa ulosotossa. Piilinen kirjoitti, että saamiensa vastausten perusteella ulosottovirastoissa ollaan tyytyväisiä nettimyynnillä saavutettuun valtakunnalliseen näkyvyyteen sekä omaisuudelle saatuun parempaan arvoon verrattuna julkiseen huutokauppaan. Piilisen tutkimukseen vastannet uskovat, että tulevaisuudessa myynnit tullaan keskittämään nettiin. (Piilinen 2014, 37.) Sain samankaltaista viestiä keskustellessani aiheesta Valkeakoskella ulosottoviranomaisien kanssa. Nettihuutokaupasta ei ole vielä kirjallisuutta saatavilla, joten kaikki itse käyttämäni materiaali perustui ulosottovirastosta saatuun koulutusmateriaaliin tai heidän antamiinsa käytännön esimerkkeihin.

Kertyneiden varojen jako ja tilitys – osiossa kävin asiat läpi vain hyvin pinnallisesti. Katsoin kuitenkin, että ne ovat tärkeitä asioita tietää, jotta koko realisointiprosessin voi ymmärtää kokonaisuutena.

Etsin myös realisointiin liittyviä oikeustapauksia. Ulosottokaaren vuoden 2007 uudistamisen jälkeiset oikeustapaukset koskevat lähinnä ennen realisointia tapahtuvaa ulosmittausta. Tiedustelin asiaa myös Valkeakosken toimipisteeltä ja sain vahvistuksen, että juuri realisointiin liittyviä oikeudenkäyntejä on ollut äärimmäisen vähän, eikä heilläkään ollut muistissaan kuin yksi tuore tapaus, joka liittyi tilityksiin. Tästä tapauksesta ei ollut vielä saatavilla materiaalia.

Ulosmitatun omaisuuden realisointi on todella laaja ja monipuolinen aihealue. Tärkeiden asioiden erottaminen laajasta materiaalista ja sen kirjoittamien tiivistetysti sellaiseen muotoon, että asiaan aiemmin perehtymätön myös ymmärtäisi olennaisimman, oli haasteellista. Se, mihin tuli vetää raja tärkeän ja vähemmän tärkeän välille, kun kyse on kuitenkin lakiin perustuvasta aihealueesta, mietitytti paljon. Kuitenkin näyttäessäni lähes valmista opinnäytetyötäni Pirkanmaan ulosottoviraston Valkeakosken toimipisteellä, sain vahvistuksen, että olin oikeilla jäljillä.

Olen tyytyväinen saatuani tämän opinnäytetyön tekemisen kautta mahdollisuuden tutustua ulosottotoimintaan Valkeakosken toimipisteessä ja syventyä realisointia koskevaan kirjalliseen materiaaliin. Mahdollinen jatkotutkimus ja tarkempi perehtyminen aiheeseen vaatisivat mielestäni ulosottovirastossa työskentelemistä.

## LÄHTEET

Aluskiinnityslaki. 1927. L 29.7.1927/211 muutoksineen.

Autokiinnityslaki. 1972. L 15.12.1972/810 muutoksineen.

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi ulosottolain muuttamisesta ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi 13/2005.

Heikkilä, O. 2013. Realisointi. Valtakunnanvoudinviraston Ulosottokurssi 17.9.2013.

Konkurssilaki. 2004. L 20.2.2004/120 muutoksineen.

Kopio, L. 2013. Nettihuutokaupoista ja sähköisistä ilmoituskanavista. Realisoinnin teemapäivä 17.5.2013.

Kopio, L., Lehtomaa, S. & Pitkänen, P. 2013. Ennakkokysymyksiä realisointipäivään. Realisointipäivä 17.5.2013.

Koulu, R. & Lindfors, H. 2009. Ulosotto-oikeus. Helsinki: Edita.

Laki eräistä yhteisomistussuhteista. 1958. L 25.4.1958/180 muutoksineen.

Laki kiinnityksestä ilma-aluksiin. 1928. L 15.6.1928/211 muutoksineen.

Laki kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta. 1977. L 29.7.1977 muutoksineen.

Laki velkojien maksunsaantijärjestyksestä. 1992. L 30.12.1992/1578 muutoksineen.

Laki yksityishenkilön velkajärjestelystä. 1993. L 25.1.1993/57 muutoksineen.

Lehtomaa, S. 2013. Realisointisihteerin tehtävät asunto-osaakeyhtiön osakkeiden realisointivalmistelussa Lapin ulosottovirastossa. Realisointipäivä 17.5.2013.

Lehtonen, Y., Mökkönen, K., Töyrylä, H. & Seulu, M-R. 2014. Perintä ja luotonhallinta. Helsinki: Sanoma Pro Oy. Viitattu 14.4.2014.  
<http://fokus.sanomapro.fi.lillukka.samk.fi/teos>

Liikenteen turvallisuusvirasto Trafin www-sivut. Viitattu 6.4.2014.  
<http://www.trafi.fi>

Linna, T. 2008. Ulosottokaaren pääkohdat. Helsinki: Talentum.

Linna, T. & Leppänen, T. 2007. Ulosmittaus ja myynti. Helsinki: Talentum.

Linna, T. & Leppänen, T. 2014. Ulosotto-oikeus I – Ulosottomenettely. 2. painos. Helsinki: Talentum Media Oy. Viitattu 7.6.2014.  
<http://haku.suomenlaki.com.lillukka.samk.fi>



Maakaari 1995. L 12.4.1995/540 muutoksineen.

Maanmittauslaitoksen www-sivut. Viitattu 17.4.2014.  
<http://www.maanmittauslaitos.fi>

Möykky, P. Osastosihteeri. Pirkanmaan ulosottovirasto. Valkeakoski. Yksilöhaastattelu 23.5.2014. Haastattelijana Nina Jokinen. Muistiinpanot haastattelijan hallussa.

Möykky, P. & Rajamäki, S. 2013. Myyntitavan valinta. Luento Pirkanmaan ulosottoviraston koulutuspäivillä 25.10.2013.

Oikeudenkäymiskaari. 1734. L 1.1.1737/4 muutoksineen.

Oikeusministeriön www-sivut. Viitattu 22.4.2014. <http://www.oikeusministerio.fi>

Oikeusrekisterikeskuksen www-sivut. Viitattu 20.4.2014.  
<http://www.kuulutusrekisteri.oikeus.fi>

Piilinen, M. 2014. Irtaimen omaisuuden realisointi ulosotossa erityisesti nettihuuto-kaupan kautta. AMK-opinnäytetyö. Satakunnan ammattikorkeakoulu. Viitattu 29.5.2014. <http://urn.fi/URN:NBN:fi:amk-201401121223>

Pitkänen, P. 2013a. Realisointi. Realisointipäivä 17.5.2013.

Pitkänen, P. 2013b. Realisointi. Ulosottokurssi toimistohenkilöille 8.10.2013.

Tepora, J., Kartio, L., Koulu, R. & Lindfors, H. 2010. 6. painos. Kiinteistön kauppa, muu luovutus ja kirjaus. Helsinki: Talentum.

Turtonen, J. 2010. Ulosmitatun omaisuuden myynti. Ulosottokurssi kihlakunnanulosottomiehille 21.10.2010.

Töyrylä, H. (toim.) 2007. Ulosottokaari - Laki ja yksityiskohtaiset perustelut. Helsinki: WSOYpro.

Ulosottoviraston www-sivut. Viitattu 14.4.2014. <http://oikeus.fi/ulosotto>

Ulosottokaari. 2007. L 15.6.2007/705 muutoksineen.

Valtakunnanvoudinvirasto. 2014. Ulosottolaitoksen toimintakertomus vuodelta 2013.

Valtakunnanvoudinvirasto. 2013. Ulosottotoimen tilastoja vuodelta 2012.

Valtioneuvoston asetus ulosottomenettelystä. 2007. A 20.12.2007/1322.

Verohallinnon www-sivut. Viitattu 21.5.2014. <http://www.vero.fi/>

# ULOSMITATUN OMAISUUDEN REALISOINTI



TIETOA VASTA-ALKAJALLE

# SISÄLLYSLUETTELO

<b>1 REALISOINNISTA YLEISESTI</b>	<b>3</b>	<b>7 HUUTOKAUPPA</b>	<b>9</b>	<b>8 MYNNIN LOPPUTOIMET</b>	<b>15</b>
<b>2 ASIANOSAISET MYNNISSÄ</b>	<b>3</b>	7.1 Ulosottomiehen velvoitteet	9	8.1 Kauppakirja	16
2.1 Velallinen eli vastaaja	3	7.2 Myynti-ilmoitus ja myyntiesite	10	8.2 Kiinteistöön kohdistuvan	16
2.2 Velkoja eli hakija	4	7.3 Irtaimen omaisuuden		kiinnityksen kuolettaminen	
<b>3 OSAJANOIKEUDET</b>	<b>4</b>	huutokauppa	10	8.3 Auto-, alus- ja ilma-aluskiinnityksen	16
3.1 Omistusoikeus	4	7.3.1 Vaadeselvittely	10	kuolettaminen	
3.2 Hallintaoikeus	4	7.3.2 Asianosaiskeskustelu ja		8.4 Ilmoitukset kirjaamisviranomaisille	17
3.3 Oikeus saada virka-apua	4	asianosaisluettelo	11	8.5 Kiinnitysasiakirjan kuolettaminen	17
3.4 Ostajan vastattavat saatavat		7.3.3 Etuoikeusjärjestys	11		
ja oikeudet	4	7.3.4 Alin hyväksytty tarjous	11		
<b>4 MYNNITÄVÄN VALINTA</b>	<b>5</b>	7.3.5 Tarkoituksenmukainen			
4.1 Julkinen huutokauppa	5	kokonaisuus	11		
4.2 Nettihuutokauppa	5	7.3.6 Uusi myynti	12	<b>9 JAKO JA TILITYS</b>	<b>17</b>
4.3 Vapaa myynti	6	7.4 Kiinteistön huutokauppa	12	9.1 Kertyneiden varojen jako	17
4.4 Muu vapaa myynti	6	7.4.1 Vaadeselvittely	12	9.2 Kertyneiden varojen tilitys	18
4.5 Pikamynti	7	7.4.2 Asianosaiskeskustelu	12	9.3 Varojen säilytys	18
<b>5 MYNNIN OIKEUSVAIKUTUKSET</b>	<b>7</b>	7.4.3 Kirjallinen valvontamenettely	13		
5.1 Oikeudellinen virhe	7	7.4.4 Etuoikeusjärjestys kiinteistön			
5.2 Virhe myyntikohteessa	7	myynnissä	13		
5.3 Erääntyvä tuotto	8	7.4.5 Alin hyväksyttävä tarjous ja			
<b>6 YHTEISOMISTUSESINE</b>		hakijan kiello-oikeus	15		
<b>REALISOINNIN KOHTEENA</b>	<b>8</b>	7.4.6 Erityisen oikeuden pysyminen	15		
		7.5 Aluksen ja ilma-aluksen			
		huutokauppa	15		

## 1 REALISOINNISTA YLEISESTI

Ulosottokaaren 5 luku määrittää säännöt ulosmitatun omaisuuden myynnille. Myynnillä eli realisoinnilla muutetaan ulosmitattu omaisuus rahaksi, ellei sitä laissa erikseen kielletä tai edellytetä käytettäväksi jotakin muuta tapaa. Realisoinnilla saaduilla rahoilla puolestaan maksetaan velallisen velkoja tiettyjen periaatteiden mukaan. Varojen jakoon ja tilitykseen liittyvät säännökset määritellään ulosottokaaren 6 luvussa.

Jotta realisointi voidaan suorittaa, edellyttää se **ulosottoperusteen** perusteella toimitettua ulosottoa ja tämän lisäksi ulosottoperusteella tulee olla lainvoimainen tuomio. Ulosottoperusteeksi katsotaan myös **yksipuoleinen tuomio**, joita annetaan mm. laiminlyödyistä pikavippimaksuista. Lisäksi **ilman ulosottoperustetta** ovat julkisoikeudelliset maksut, kuten verot ja vakuutusmaksut, ovat ulosottokelpoisia. Realisointi voidaan käynnistää joko ulosottomiehen toimittamalla ulosmittauksella, hypoteekkituomiolla tai velkajärjestelymääräyksellä.

Ulosmitatun omaisuuden realisoinnin voi suorittaa ainoastaan joko kihlakunnanvouti (vouti) tai kihlakunnanulosottomies (ulosottomies) muutamia poikkeuksia lukuun ottamatta. Tietyn-tyyppisen omaisuuden realisoinnin voi suorittaa ainoastaan vouti. Tällaista omaisuutta on mm. kiinteä omaisuus, huoneiston tai rakennuksen hallintaan oikeuttava osakeyhtiön osake, alus, kiinnityskelpoinen auto ja vakuusoikeuden alainen muu omaisuus.

Realisointiin liittyy **hyötymiskieltoja**. Kukaan, eli asian-osainen tai ulosottoviranomainen, ei saa käyttää omaksi tai toisen hyödyksi tai muutenkaan sopimattomasti omaa asemaansa tai tietoja realisoinnissa. Samoin kenelläkään ei ole oikeutta hankkia millään muullakaan tavoin realisoitavaa omaisuutta, jos sitä on pidettävä sopimattomana. Ulosottoasioita käsittelevällä virkamiehellä ei ole oikeutta hankkia itselleen tai toiselle sellaista omaisuutta, jonka täytäntöönpano-toimia hän on itse ollut suorittamassa.

## 2 ASIANOSAISET MYYNNISSÄ

Varsinaisesti ulosmitatun omaisuuden myynnissä asianosaisiksi katsotaan velallinen eli vastaaja sekä velkoja eli hakija. Nämä asianosaiset voivat olla joko luonnollisia tai juridisia henkilöitä.

### 2.1 Velallinen eli vastaaja

Velallinen eli vastaaja on se, jota vastaan on haettu maksuvelvoitteen täytäntöönpano. Velallisella ei ole oikeutta kieltää ulosmitatun omaisuuden myyntiä, sillä hänellä on ollut ennen ulosmittausta mahdollisuus hoitaa velkansa, mutta ei ole sitä syystä tai toisesta tehnyt. Mikäli velallisen omaisuus olisi ulosmitattu ilman, että hänelle olisi annettu asiasta vireilletuloilmoitus ja maksukehoitus, on hänelle pääsääntöisesti annettava mahdollisuus maksaa velkansa ja estää siten omaisuuden myynti.

Velallisella on velvollisuus kysyttäessä antaa tietoa myytävään omaisuuteen liittyen. Tällaista tietoa on mm. myytävään omaisuuteen kohdistuvat käyttöoikeudet, saatavat ja esitetyt väitteet paremmasta oikeudesta. Tämä tarkoittaa, että velallisella on yleensä tiedossaan, että onko esim. vastikkeita maksamatta, jotka voivat estää sähkön tai veden toimittamisen. Myös myytävään kohteeseen liittyvät panttisaatavat oletetaan olevan velallisen tiedossa, vaikka tietoa tarkasta summasta ei edes edellytetä.

Velallisella on velvollisuus myös luovuttaa ulosottomiehelle sellainen aineisto, mistä edellä mainitut tiedot käyvät selville. Lisäksi jos velallisella on tiedossaan omaisuuden myyntiin vaikuttavista tekijöistä, kuten esim. rakennuksen homevaurio, tulee hänen ilmoittaa siitä ulosottomiehelle.



## 2.2 Velkoja eli hakija

- Velkojia eli hakija-asianosaisia voi yhtä velallista kohtaan olla yksi tai useampi. Velkojina voi olla joko **yksityishenkilö** tai **oikeushenkilö** kuten yritys tai yhteisö, laitos tai säätiö. Velkoja on aina myyntiobjektikohtainen. Tämä tarkoittaa, että jokaiselle ulosmitatulle esineelle tai kohteelle on yksi tai useampi hakija, jonka saatavia omaisuuden myynnillä pyritään maksamaan. Velkojana voi olla myös ulkomaa-lainen henkilö.

## 3 OSTAJAN OIKEUDET

### 3.1 Omistusoikeus (5:3)

- Ostaja saa omistusoikeuden myytyyn omaisuuteen pääsääntöisesti sen jälkeen, kun hän on maksanut kauppahinnan kokonaisuudessaan.
- Yleisissä huutokaupaehtoisissa on määriteltä ostajan oikeuksia ja velvollisuuksia, kun omaisuus myydään julkisessa huutokaupassa. Näistä ehdoista on mahdollisuus poiketa, mikäli siihen saadaan suostumus kaikilta niiltä, joita ehdot koskevat. Poikkeamien ei saa kuitenkaan koitua ostajan vahingoksi.
- Mikäli omaisuus myydään vapaalla yksityismyynnillä, säännökset määräytyvät sekä asianosaisten sopimuksen mukaan että myös kyseistä kauppaa koskevan lainsäädännön perusteella.

### 3.2 Hallintaoikeus (5:4)

- Kun kyseessä on sellainen omaisuus, josta ostajalle tulee luovuttaa kauppakirja (kiinteistö, alus ja ilma-alus, asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön osakkeet), saa ostaja käyttää ko. omaisuutta tai pitää sitä hallussaan jo ennen kauppakirjan luovuttamista.
- Kuitenkaan ennen kauppakirjan luovutusta hänellä ei ole oikeutta käyttää ostamaansa omaisuutta sen arvoa alentavalla tavalla. Sallittua käyttöä on mm. tavanomainen asuminen kiinteistössä, korjaaminen sekä kotitarvekäyttö, mutta esim. laajamittainen metsähakkuu ei ole sallittu.

### 3.3 Oikeus saada virka-apua (5:5)

- Omistajalla on oikeus saada pyydettyä virka-apua ulosottomieheltä omaisuuden haltuun saamiseksi. Virka-apua on mahdollisuus saada, sen jälkeen kun ostajalla on hallintaoikeus ko. omaisuuteen.

### 3.4 Ostajan vastattavat saatavat ja oikeudet (5:6)

- Ostaja tai myyty omaisuus vastaa ainoastaan niistä saatavista ja oikeuksista, joiden siirtymisestä ostaja on sopinut tai joiden on ilmoitettu pysyvän voimassa tai siirtyvän ostajan vastattavaksi myynnissä. Tämä tarkoittaa, että ulosoton välityksellä omaisuutta ostaneen tulee voida luottaa siihen, että jo tarjoustä tehdessään hän tietää mitkä saatavat ja oikeudet jäävät rasittamaan häntä tai myytyä omaisuuttaan.
- Mikäli ulosottomies ei ole velvoitteita ilmoittanut huutokaupan alussa, ei ostaja tai myyty omaisuus myöskään näistä velvoitteista vastaa.

## 4 MYYNITAVAN VALINTA

Ulosmitattua omaisuutta ei luovuteta sellaisenaan velkojille, vaan omaisuus pysyy ulosmittaustilassa kunnes se muutetaan rahaksi myyntitoimilla. Ulosottomiehen tehtävä on valita ulosmitatulle omaisuudelle realisointitapa. Realisoinnissa on olemassa kaksi myyntimuotoa: julkinen huutokauppa ja vapaa myynti. Myyntitavan valinnan tarkoituksena on saada mynnistä mahdollisimman hyvä tulos eli saada realisoidusta omaisuudesta mahdollisimman suuri nettosumma mahdollisimman nopeasti. Mikäli myyntitavan valinnassa on epäselvyyttä, valitsee vouti sen, millä tavalla myyntiä lähdetään suorittamaan. Asianosaisten valitusoikeus on rajoitettu.

Kiinteistön tai arvokkaan irtaimen omaisuuden huutokaupassa vähimmäishintaa koskevat säännökset määrittää, että korkeinta tarjousta ei saa hyväksyä mikäli:

- ulosottomies arvioi tarjouksen alittavan selvästi käyvän hinnan ko. paikkakunnalla
- se alittaa jalometallin arvon tai muun vastaavan päivän hinnan
- arvopapereiden tai arvo-osuuksien hinta alittaa myyntipäivää edeltäneen julkistetun ostonoteerauksen

Lisäksi asianosaisten suojaksi on määritelty alin hyväksytty tarjous irtaimen omaisuuden huutokaupassa. Alimman hyväksytyn tarjouksen tulee kattaa:

- täytäntöönpanokulut
- mahdollinen myyntimaksu
- pantin tai pidätysoikeuden saatava etuoikeutetulta määrältä, jos tällä on oikeus pitää omaisuus hallussaan tai panttauksesta on tehty omaisuuden hallintaa vastaava kirjaus.

Kiinteistön huutokaupassa alimman hyväksytyn tarjouksen tulee peittää:

- täytäntöönpanokulut
- myyntimaksu
- sellaiset etuoikeussaatavat, joilla on parempi etuoikeus kun hakijan saatavalla

### 4.1 Julkinen huutokauppa

Sekä kiinteää että irtainta ulosmitattua omaisuutta voidaan myydä ulosottomiehen toimittamalla julkisella huutokaupalla. Ulosottomiehen toimittama julkinen huutokauppa soveltuu kaikkeen ulosmitattuun omaisuuden realisointiin.

Asianosaisten suostumusta ei vaadita, mutta velalliselle ja yhteisöomistajille on kuitenkin erikseen ilmoitettava huutokaupasta. Myynti-ilmoitukset julkaistaan paikkakunnalla ilmestyvässä sanomalehdessä kuin myös oikeus.fi ja huutokaupat.com -sivustoilla.

### 4.2 Nettihuutokauppa

Nettihuutokauppa soveltuu sekä irtaimen että kiinteän omaisuuden realisointiin. Vouti toimittaa kiinteän ja kiinnityskelpoisen omaisuuden nettihuutokaupan, ulosottomies hoitaa puolestaan tavallisen irtaimiston nettihuutokaupan.

Nettihuutokauppa soveltuu kun vapaan myynnin edellytykset täyttyvät, eli kaikki oikeudenhaltijat tunnetaan ja myynnille on heidän suostumus. Tai kun etuoikeussaatavat peittyvät ja kauppahinta vastaa käypää hintaa. Myös silloin nettihuutokaupan käyttö on perusteltua, kun normaalissa julkisessa huutokaupassa tarjous on hylätty. Tällöin vaatimuksena on, että kauppahinta nousee annettua tarjousta korkeammalle, eikä alita käypää hintaa.



- Nettihuutokauppakohteelle voidaan järjestää esittelytilaisuus tai omatoiminen tutustuminen. Nettihuutokaupassa annetaan päivämäärä ja kellonaika, jolloin nettihuutokauppa päättyy. Ulosottomies ottaa yhteyttä korkeimman tarjouksen jättäneeseen ja he sopivat kauppahinnan maksamisesta.

### 4.3 Vapaa myynti

- Vapaaksi myynniksi katsotaan kaikki muu kuin ulosottomiehen toimittama huutokauppa. Ulosottomiehellä on oikeus antaa ulosmitattu omaisuus myytäväksi toimeksiannolla tai vähittäin. Ulosottomies valitsee tarkoituksenmukaisimman myyntitavan. Kriteerinä on, että myynnistä saadaan paras mahdollinen tulos. Siinä tulee ottaa huomioon kauppahinta, myynnistä aiheutuneet kustannukset, kuten esim. kiinteistövälittäjän palkkio sekä myyntiin kuluva aika.
- Vapaata myyntiä on yksityisen toimittama huutokauppa, ulosottomiehen toimittama vapaa myynti sekä muu vapaa myynti.
- Vapaan myynnin voi toimittaa joko ulosottomies itse tai hän voi antaa myynnin hoidettavaksi yksityiselle huutokaupanpitäjälle, kiinteistövälittäjän suoritettavaksi tai vaikkapa velallisen itsensä hoidettavaksi. Kiinteistön huutokauppaa ei kuitenkaan voi antaa ulkopuoliselle, koska siihen liittyy usein sellaisia lainkäyttöratkaisuja, jotka vaativat ulosottomiehen päätöksiä.
- Nimestään huolimatta vapaa myynti on pakkorealisointia kuten ulosottomiehen toimittama julkinen huutokaupakin.

### 4.4 Muu vapaa myynti

- Mikäli irtainta tai kiinteää omaisuutta ei myydä yksityisen toimittamalla julkisella huutokaupalla tai ulosottomiehen toimittamassa vapaalla myynnillä, voidaan myynti antaa ulkopuoliselle partin haltijalle tai velallisen itsensä tehtäväksi. Tämä kuitenkin edellyttää, että sekä velallinen että kaikki ne velkojat ja muut kohteen oikeuksien haltijat, hyväksyvät tämän. Lisäksi edellytetään, että kaikki oikeuden haltijat ovat tiedossa. Tällöin esim. kiinteistön myynti voidaan antaa kiinteistönvälittäjän toimitettavaksi.
- Mikäli näyttää siltä, että sovittu menettely ei ole asianmukainen tai se johtaa mahdollisesti kiistoihin, voi ulosottomies kieltää myynnin.
- Muuta vapaata myyntiä käytetään yleisimmin silloin kun ulosmitattua omaisuutta rasittaa kiinnitys ja, sekä kiinnityksen haltija että velallinen haluavat realisoinnin tapahtuvan muulla vapaalla myynnillä. Samoin muuta vapaata myyntiä käytetään vaikeasti huutokaupattavien ja vähäarvoisten kohteiden, kuten "mummonmökkien" realisoinnissa. Tämä johtuu siitä, että tällaisten kohteiden huutokauppakulut nousevat helposti kohtuuttoman korkeaksi siihen nähden, mitä kauppahinnasta jäisi jaettavaa hakijoille.
- Mikäli kaupattavalla omaisuudella on päivän hinta, kuten jalometalliesineillä tai pörssiosakkeilla, voidaan ne myydä luotettavalla tavalla selvitettyyn päivän hintaan, eli kultaesineet voidaan myydä sisäänostohintaan kultasepänliikkeeseen ja julkisen kaupankäynnin osakkeet voidaan myydä arvopaperipörssin välityksellä.

## 4.5 Pikamyynänti

- Pikamyynäntillä tarkoitetaan nopeasti toteutettavan ulosmitatun omaisuuden realisointiprosessia. Sitä käytetään tilanteissa, joissa myynti tulee hoitaa mahdollisimman nopeasti, jotta omaisuuden arvo ei ehdi laskea tai hävitä kokonaan esim. pilaantumisen vuoksi. Tällainen tilanne voi olla, jos esim. vihannestukun omaisuus realisoidaan. Myös pikamyynäntissä omaisuudelle tulee määritellä alin hyväksytty hinta, jota ei voida alittaa. Luvan pikamyynäntille antaa vouti.

## 5 MYYNÄNTIN OIKEUSVAIKUTUKSET

### 5.1 Oikeudellinen virhe (5:8)

- Mikäli myyty omaisuus ei kuulukaan velalliselle tai siihen kohdistuu sivullisen pantti- tai erityinen oikeus, on kyseessä oikeudellinen virhe. Tämä koskee kaikkea omaisuutta, joka on realisoitu ulosottomenettelyllä riippumatta siitä, onko kyseessä irtain vai kiinteä omaisuus tai onko se arvokasta vai vähäarvoista omaisuutta.
- Sen jälkeen kun omistusoikeus on siirtynyt ostajalle, ei oikea omistaja voi enää esittää vaatimuksia ostajaa vastaan. Myöskään velkojat eivät voi esittää saamisvaateitaan tämän jälkeen.
- Tästä kuitenkin poiketaan, mikäli ostaja on ollut vilpillinen tai omaisuus on hankittu näpistämällä, varastamalla, ryöstämällä tai kiristämällä. Näissä tapauksissa oikean omistajan on oikeus saada myyty omaisuus takaisin ilman lunastusta.

- Ostajalla on kuitenkin tällaisessa tilanteessa oikeus saada **valtiolta vahingonkorvausta** (5:9). Toinen vaihtoehto on, että oikea omistaja saa korvauksen valtiolta, mikäli mynnistä saadut varat on jo ehditty lopullisesti tilittämään velkojille.

### 5.2 Virhe myyntikohteessa (5:11-12)

- Pääsääntöisesti ulosmitattu omaisuus myydään sellaisena kuin se on. Mutta mikäli myynti koskee kiinteistöä tai arvokasta irtaimistoa, saatetaan ostajalle antaa **hinnanalennus tai kauppa voidaan kumota**:
  - mikäli myyty tuote ei vastaa niitä tietoja tai ominaisuuksia, joita ostajalle on ennen myyntiä annettu
  - kun tuote ei ole ollut siinä kunnossa, jollaiseksi ostaja on voinut sen perustellusti olettaa olevan (**laatuviirhe**)
  - kun ostaja ei saa omaisuuteen normaalia käyttö- tai määräysvaltaa viranomaisten määäämien rajoitusten vuoksi (**vallintaviirhe**).
- Kaikista näistä virhetyyeistä käytetään yhteisnimitystä tosiasiallinen virhe.
- Arvokkaan irtaimen omaisuuden ja kiinteän omaisuuden osalta ulosottomiehellä on velvollisuus tarkistaa omaisuuden kunto ja selvittää myös sen käypä arvo. Myytävästä omaisuudesta on myös laadittava myyntiesite, johon ostajat voivat tutustua jo ennen myyntiä.



- 50 Omaisuuudessa katsotaan olevan tosiasiallinen virhe:
  - o Jos ulosottomies on antanut myytävän omaisuuden ominaisuuksista tai käyttömahdollisuuksista olennaisesti poikkeavaa tai virheellistä tietoa, joka saattaa vaikuttaa kauppaan. Tällaisia tietoja on esim. myynti-ilmoituksessa tai esittelytilaisuudessa annettu väärä tieto asunnon tai kiinteistön pinta-alasta tai rakennusvuodesta.
  - o Puuttuva tai olennainen tieto myyntikohteesta tai myyntikohteen olosuhteiden edellyttämää huomattavasti huonompi kunto.
  - o Mikäli ostaja on tiedustellut ennen huutokauppaa jotakin tiettyä ominaisuutta myyntikohteesta, voidaan myös siitä annettu virheellinen tieto katsoa olennaiseksi, vaikka sitä ei ilman tiedustelua olisi olennaiseksi katsottukaan.

50 Virhettä ei kuitenkaan katsota olevan, jos väärä tieto korjataan viimeistään ennen huutokaupan alkua.

50 Jos kiinteistö tai arvokas omaisuus myydään vapaalla yksityismyynnillä, ei ostaja voi vedota tosiasialliseen virheeseen. Tällaisessa tapauksessa riitatilanteessa sovelletaan siviilioikeudellisia säännöksiä omaisuudessa olevasta virheestä.

### 50 5.3 Erääntyvä tuotto (5:14)

50 Sellainen vuokra tai tuotto, joka erääntyy vasta myyntipäivän jälkeen, kuuluu ostajalle, vaikka itse tuotto olisikin kertynyt jo ennen myyntipäivää.

50 Ennen myyntipäivää erääntyvä tuotto puolestaan kannetaan velkojen hyväksi.

50 Jos kyse on kasvavasta sadosta, kuuluu se myyntikohteeseen. Ennen myyntiä korjattu sato myydään joko kiinteistön kanssa tai erikseen. Mikäli sato on korjattu jo ennen ulosmittausta, voidaan se myydä kiinteistön kanssa, ellei se loukkaa tuntuvasti muun velkojan maksunsaantia.

## 50 6 Yhteisomistusesine realisoinnin KOHTEENA (5:81-83)

50 On tilanteita, jolloin myös ei-velallisen osuus esineestä on mahdollista myydä ulosottomenettelyssä. Tämä on kuitenkin viimeinen vaihtoehto, sillä ensin pyritään realisoimaan vain velallisen omistusosuus omaisuudesta. Yhteisomistusesinettä tarjotaan yleensä ensin muille yhteisomistajille ostettavaksi. Tarjous hyväksytään, mikäli se peittää alimman tarjouksen, eikä selvästi alita summaa, joka tulisi velallisen osuudelle, jos koko yhteisomistusesine myytäisiin.

50 Mikäli yhteisomistajat eivät halua ostaa velallisen osuutta, myydään koko yhteisomistuksessa oleva esine joko huutokaupalla tai vapaalla myynnillä. Kauppahinnan tulee kuitenkin vastata käypää hintaa. Jos kyseessä on kiinteistö, kaikki asianosaisluettelossa mainitut erityiset oikeudet pysyvät voimassa. Kauppahinnan tulee peittää kaikki kiinteistöön kohdistuvat panttisaatavat, myös muiden kuin velallisen määräosuuksiin kohdistuvat panttisaatavat. Täytäntöönpanokulut ja myyntimaksu maksetaan velallisen osuudesta. Muiden yhteisomistajien osuudesta ei peritä ulosottomaksuja.

- ☞ Jos yhteisomistus koskee vakituista asuntoa, ulosottomies ei saa myydä omaisuutta ilman yhteisomistajan suostumusta. Velkojen oikeuksien kannalta on kuitenkin välttämätöntä, että myös asunto voidaan käyttää velan maksamiseen, varsinkin jos velallisella on huomattava varallisuus kiinni yhteisessä asunnossa. Perintätuloksen tulee olla selkeästi aiheutettuja haittoja suurempi, jotta yhteistä asuntoa lähdetään myymään. Edellytyksenä on myös, että mitään muuta ulosmittauskelpoista omaisuutta ei ole saatavilla lähiaikoina.

## ☞ 7 HUUTOKAUPPA

- ☞ Huutokaupassa tarjoukset esitetään **nostotarjouksina**, mutta ulosottomiehellä on mahdollisuus pyytää myös kirjallisia tarjouksia jo ennen huutokauppaa. Nämä kirjalliset tarjoukset huomioidaan huutokaupan yhteydessä nostotarjouksina. Huutokaupan päätyttyä kauppahinta maksetaan tilaisuuden päättyessä. Ulosottomiehellä on mahdollisuus antaa ostajalle maksuaikaa enintään kuusi viikkoa, mutta tässä tapauksessa ostajan tulee maksaa paikanpäällä käsiraha, joka voi olla enintään 20 prosenttia kauppahinnasta (UK 5:24).
- ☞ Yleisiä huutokauppaehtoja sovelletaan julkiseen huutokauppaan, jonka pääsääntöisesti ulosottomies toimittaa. Näitä sääntöjä sovelletaan tämän lisäksi myös tietyin ehdoin ulosottomiehen toimittamaan vapaaseen myyntiin kuten myös yksityisen toimittamaan huutokauppaan. Huutokauppaehdot löytyvät: [www.oikeus.fi](http://www.oikeus.fi)

## ☞ 7.1 Ulosottomiehen velvoitteet ennen huutokauppaa

- ☞ Ulosottomiehellä on velvollisuus ennen huutokauppaa tarkistaa, ettei huutokaupattavaan esineeseen kohdistu **vakuusoikeuksia tai niitä vastaavia vaateita**. Tätä toimenpidettä kutsutaan vaadeselvittelyksi. Velallisella on velvollisuus kertoa omaisuuteen kohdistuvista oikeuksista ulosottomiehen sitä tiedustellessa, mutta ulosottomiehen tulee myös selvittää eri rekistereihin kirjatut panttioikeudet ja kiinnitykset sekä saatavien suuruus, jonka vakuutena omaisuus on. Tällaista omaisuutta ovat mm. arvo-osuudet, immateriaalioikeudet ja kiinnityskelpoiset autot. Lisäksi yrityskiinnitysrekisterissä saattaa olla kaupparekisteriin merkityn yrittäjän yritystoimintaan kuuluvaa irtainta omaisuutta (UK 5:29).

- ☞ Ulosottomiehen tulee selvittää myös **myytävän omaisuuden kunto** ja mahdollisuuksien mukaan myös **käypä arvo**, jos myydään kiinteistöä tai arvokasta omaisuutta. Ulosottomiehellä on oikeus käyttää arvioinnissa asiantuntijaa. Asiantuntijoita ovat mm. kauppakamarin hyväksymät tavarantarkastaja, kiinteistönvälittäjä ja kiinteistön kuntotarkastaja (5:15).

- ☞ Kun kyseessä on asuinkiinteistö, tehdään siitä yleensä myös tavanomainen **kuntokartoitus** ja tieto kuntokartoituksen tekotavasta merkataan myös myyntiesitteeseen. Myyntikohdetta voidaan myös kunnostaa ennen myyntiä ilman asianosaisten suostumusta. Tällöin kustannusten tulee olla vähäisiä, eikä sen tule pitkittää myyntiaikaa. Esimerkkinä voidaan käyttää auton pesettämistä, joka ei tuo suuria kustannuksia, mutta saattaa parantaa myyntihintaa.



## 80 7.2 Myynti-ilmoitus ja myyntiesite (5:20)

80 Myynti-ilmoitus julkaistaan vähintään yhdessä paikkakunnalla yleisesti ilmestyvässä sanomalehdessä. Velalliselle ja esineen yhteisomistajalle myynti-ilmoitus on toimitettava vielä erikseen. Tästä voidaan poiketa pakottavasta syystä, joka voi olla esim. nopeasti pilaantuvan omaisuuden myynti. Tällöin myynti-ilmoitus voidaan julkaista jollakin muulla tehokkaalla tavalla, esim. paikallisradiossa annettavalla ilmoituksella.

80 Pääsääntöisesti myynti-ilmoitus on julkaistava vähintään viikkoa ennen huutokauppaa. Siinä tulee ilmoittaa myyntikohteen kaikki olennaiset tiedot ja myös se, että **kyseessä on ulosmitatun omaisuuden myynti**. Tämä on tärkeää siksi, että huutokauppaehdot poikkeavat kuluttajakaupan ehdoista. Huomioitavaa on, että virheellinen myynti-ilmoitus voi aiheuttaa huutokaupan kumoamisen, mikäli virhe on saattanut olennaisesti vaikuttaa myyntiin tai myyntitulokseen.

80 Kun myydään kiinteistöä tai arvokasta irtainta omaisuutta huutokaupalla, on omaisuudesta laadittava myyntiesite. Siitä tulee ilmetä kaikki myyntiarvoon olennaisesti vaikuttavat tekijät sekä myyntiehdot. Huutokaupattavien kiinteistöjen myyntiesitteiden tulisi vastata sisällöltään pitkälti kiinteistönvälittäjien käyttämiä myyntiesitteitä.

80 Myyntiesitteessä tulee olla tiedot huutokauppanenettelystä, kuten esim. vähimmäiskorotuksen määrä, myyntijärjestys, alin hyväksyttävä tarjous sekä maksuaika ja maksuehdot.

## 80 7.3 Irtaimen omaisuuden huutokauppa

80 Irtaimen omaisuuden myynnissä (ei alukset) noudatetaan yleisiä huutokappaehtoja. Poikkeuksen tästä tekee sellaisen irtaimen myynti, joka myydään yhdessä kiinteistön kanssa. Tällöin myös ko. irtaimen omaisuuden myynnissä noudatetaan kiinteistön huutokauppasäännöksiä.

80 Kiinnityskelpoisen auton myynnissä sovelletaan samoja ehtoja kuin irtaimen omaisuuden myynnissäkin. Kiinnityskelpoinen auto on Trafin pitämän rekisteriin merkitty kuorma-auto, linja-auto, kuorma-autoon kytkettäväksi hyväksytty perävaunu, erikoisauto, traktori, moottorityökone ja moottorikäyttöinen laite. **Auton ei kuitenkaan tarvitse olla kiinnitetty**, vaan riittää että autolle voidaan vahvistaa autokiinnitys.

### 80 7.3.1 Vaadeselvittely (5:29)

80 Vaateet tulee selvittää ennen omaisuuden myyntiä. Vaadeselvittely tapahtuu yleensä ulosottomiehen suorittamalla tiedustelulla tai tarvittaessa voidaan järjestää myös asianosaieskustelu. Ulosottomiehen tehtävänä on selvittää mahdolliset kirjatut oikeudet, kuten rekisteriin kirjatut panttioikeudet, kiinnitykset ja yritysikiinnitykset. Kiinnitys voi olla esim. kiinnityskelpoisella autolla, lentokoneella tai laivalla. Mikäli ulosottomies arvioi, että jäljelle jäävä kiinnitetty omaisuus ei tule riittämään yritysikiinnityksen täydeksi vakuudeksi, tulee hänen tiedustella yritysikiinnityksen haltijalta, että vaatiiko tämä suoritusta kauppahinnasta.

### 7.3.2 Asianosaiskeskustelu ja asianosaisluettelo (5:31)

Asianosaiskeskustelu tulee järjestää, mikäli esitetyt vaateet ovat ristiriidassa keskenään. Tällöin vaateita esittäneet voivat riitauttaa muiden vaateet ja perustella omia vaateitansa. Asianosaiskeskustelu tulee järjestää myös, jos joku kiinnityselkojista on jäänyt tuntemattomaksi.

Asianosaiskeskustelussa noudatetaan siinä soveltuvin osin kiinteistön huutokaupan säädöksiä asianosaiskeskustelusta.

Kuulutus irtaimen omaisuuden myynnin asianosaiskeskustelusta on julkaistava ainoastaan silloin, jos joku asianosaisista on jäänyt tuntemattomaksi. Myös kirjallinen valvontamenettely on irtaimen omaisuuden myynnissä mahdollista.

Myyntiä varten laaditaan asianosaisluettelo, jos irtaimen myynnissä tulee ottaa huomioon vaadeselvittelyn mukaisia vaateita. Lisäksi asianosaisluettelo on tarpeellinen, jos hakijoita on useita ja maksunsaantioikeudesta tai -järjestyksestä on esitetty väitteitä. Asianosaisluetteloon merkitään saatavat etuoikeusjärjestyksessä sekä mahdollinen alin hyväksyttävä tarjous. Asianosaisluettelo tulee toimittaa asianosaisille hyvissä ajoin ennen kauppaa.

### 7.3.3 Etuoikeusjärjestys irtaimen omaisuuden myynnissä (5:33)

Asianosaisluetteloon merkitään velkojien maksunsaantijärjestys. Ensin suoritetaan täytäntöönpanokulut ja mahdollinen myyntimaksu sekä panttiomaisuudesta aiheutuvat kustannukset. Näitä kustannuksia ovat konkurssipesälle aiheutuneet välittömät panttiomaisuuden hoito- ja myyntikustannukset sekä pesänhoitajan palkkio.

Autokiinnityksessä pidätys-oikeuden haltijalla on oikeus saada maksu ennen kiinnityksen haltijaa. Tällainen tilanne saattaa tulla, jos auto on esim. korjaamolla, eikä korjaamo luovuta sitä ennen kun velallinen on maksanut korjaamolaskun.

### 7.3.4 Alin hyväksytty tarjous (5:34)

Alimman hyväksyttävän tarjouksen on katettava täytäntöönpanokulut, mahdollinen myyntimaksu sekä pantin tai pidätys-oikeuden haltijan saatava. Tämän lisäksi alimman hyväksyttävän tarjouksen suoja annetaan velkojalle, jos panttauksesta on tehty hallintaa vastaava kirjaus eli arvo-osuuden panttaus. Huomioitavaa on, että sekä autokiinnitys että yritys-kiinnitys tuottavat kyllä etuoikeuden, mutta eivät kuitenkaan alimman tarjouksen suoja.

Sellaista myyntiä ei sallita, josta ei kerry hakijalle kuin vähäinen suoritus.

### 7.3.5 Tarkoituksenmukainen kokonaisuus (5:38)

Pääsääntöisesti irtain omaisuus myydään esineittäin. Mikäli omaisuus muodostaa tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden, voidaan se myydä myös yhdessä tai erissä.

Esineiden keskenään erilaiset vakuusoikeudet kuitenkin estävät sekä yhdessä että erässä myynnin. Mikäli kyseessä on arvokas irtain, tulee ulosottomiehen varata asianosaisille tulla kuulluksi myyntijärjestyksestä.



### 5.7.3.6 Uusi myynti irtaimen omaisuuden myynnissä (5:35)

5. Mikäli huutokaupassa ei saada alinta hyväksyttävää tarjousta, tulee järjestää uusi huutokauppa tai vapaa myynti, ellei hakija kiellä sitä.

5. Mikäli hakija kieltää uuden myynnin tai omaisuutta ei saada myytyä toisessakaan huutokaupassa, raukeaa ulosmittaus.

## 5.7.4 Kiinteistön huutokauppa

5. Kiinteistön huutokaupalla tarkoitetaan myyntiä, joka koskee tilaa, tonttia, kiinteistön määräalaa, määräosaa tai kiinnitettävissä olevaa käyttöoikeutta rakennuksineen.

5. Kiinteistön myyntiin kuuluu pakollisena ulosottomiehen toimittama asianosaiskeskustelu sekä asianosaisluettelon laatiminen. Tämä johtuu siitä, että kiinteistöön kohdistuu usein useita kiinnityksiä ja erityisoikeuksia esim. käyttöoikeus tai metsänhakkuuoikeus.

### 5.7.4.1 Vaadeselvittely (5:39)

5. Vaateiden selvittäminen kiinteän omaisuuden myynnissä on tärkeää, koska selvitysvastavuus on laajin ja myynnissä huomioonotettavia oikeuksia on paljon. Selvitystä hankitaan mm. käymällä myyntikohteessa, tiedustelemalla velalliselta, rekisterikyselyillä ja tarkastamalla saantokirjat eli esim. kauppakirjat.

5. Vaadeselvittelyssä ulosottomiehen tulee selvittää:

- o panttioikeudet lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä ja erityiset oikeudet, joista tulee hankkia rasiustodistus, josta näkyy saatavien ja erityisten oikeuksien keskinäinen etuoikeus
- o hallinnan perusteella huomioon otettavat kirjaamattomat erityiset oikeudet kuten esim. eläke-, vuokra- ja muut käyttöoikeudet
- o myyjän kauppahintasaatava, joka perustuu ehdolliseen luovutukseen eli lykkäävään ehtoon, jos velallinen on saanut kiinteistön ehdollisesti tai purkavalla ehdolla
- o myynnissä pysytettävä ehto, mikäli omaisuus myydään tämä ehto säilyttäen

### 5.7.4.2 Asianosaiskeskustelu (5:40-43)

5. Asianosaiskeskusteluun, joka tulee järjestää vähintään kaksi viikkoa ennen kiinteistön huutokauppaa, kutsutaan hakija sekä kaikki ne velkojat ja erityisen oikeuden haltijat, jotka ovat ulosottomiehen tiedossa. Myös velallinen ja mahdolliset yhteisomistajat kutsutaan tähän tilaisuuteen.

5. Kutsut lähetetään viimeistään neljä viikkoa ennen tilaisuutta. Kutsussa tulee ilmoittaa:

- o tilaisuuden ajankohta ja paikka sekä tarpeelliset asiantuntijatiedot
- o valvontakehoitus oikeuden haltijoille ilmoittaa saatavansa tai muut oikeutensa sekä kehoitus esittää alkuperäiset velkakirjat, panttikirjat ja muut vastaavat asiakirjat.
- o myöhästymisen seurauksista sekä siitä, että riitautuksia ei voida tehdä enää asianosaiskeskustelu jälkeen

- 50 Asianosaiskeskustelusta tulee ilmoittaa julkisesti paikkakunnan sanomalehdessä.
- 50 Mikäli kaikkia asianosaisluetteloon merkittäviä oikeuksia ei ole voitu selvittää tai kutsua ei ole voitu toimittaa kaikille asianosaisille, tulee kuulutus asianosaiskeskustelusta julkaista myös virallisessa lehdessä ja Oikeusrekisterikeskuksen kuulutusrekisterissä. Kuulutus on julkaistava viimeistään neljä viikkoa ennen tilaisuutta.
- 50 Asianosaiskeskustelu on pidettävä viimeistään kaksi viikkoa ennen huutokauppaa. Keskustelussa velkojilla on mahdollisuus vaatia suoritusta kauppahinnasta ja esittää väitteitä toisten velkojien vaateita vastaan eli riitauttaa toisen velkojan saatavan määrä, peruste tai etuoikeus. Riitauttaminen vaatii kuitenkin sen, että asianosainen on paikalla asianosaiskeskustelussa.
- 50 Mikäli myynti koskee velallisen useampaa kiinteistöä, on velallisella osoitusoikeus niiden myyntijärjestyksestä, eli velallinen voi kertoa missä järjestyksessä kiinteistöt myydään. Jos myyjä haluaa käyttää tätä oikeutta, tulee hänen ilmoittaa myyntijärjestys viimeistään asianosaiskeskustelussa. Ulosottomies voi ilmoittaa oman ehdotuksensa myyntijärjestyksestä velalliselle kutsukirjeessä siltä varalta, että velallinen ei ota asiaan kantaa (4:25).

#### 50 7.4.3 Kirjallinen valvontamenettely (5:45)

- 50 Silloin, kun kaikki velkojat on tunnettu, asianosaiskeskustelun järjestäminen ei ole tarkoituksenmukaista. Valvontavaihe järjestetään siinä tapauksessa kirjallisella menettelyllä. Kirjallisessa valvontamenettelyssä sekä valvonta- että riitautuskehoitus annetaan samassa kirjeessä ja siihen liitetään myynnin perustiedot. Kehotuskirje lähetetään kaikille asianosaisille samalla tavalla kuin asianosaiskeskustelukutsukin. Oikeuksien valvontaan, riitautuksiin ja huomautuksiin myynnistä on annettava aikaa yli neljä viikkoa. Määräpäivän jälkeen, kuitenkin ennen myyntiä, asianosaisille lähetetään asianosaisluettelo ja myyntiesite liitteineen.
- 50 Kirjallisella valvontamenettelyllä pyritään varmistamaan, että kukaan asianosainen ei jää tuntemattomaksi.

#### 50 7.4.4 Etuoikeusjärjestys kiinteistön myynnissä (5:47)

- 50 Saatavia voi olla kahta eri tyyppiä, etuoikeussaatavia ja etuoikeudettomia saatavia. Etuoikeusjärjestys määrää kauppahinnan jaon velkojien kesken. Se määrää myös, että pysytetäänkö kiinteistöön kohdistuvat oikeudet edelleen voimassa.
- 50 Etuoikeussaatavilla on seuraava etuoikeusjärjestys:
  - 1) Täytäntöönpanokulut, myyntimaksu ja konkurssilain 17:7 §:ssä tarkoitettu korvaus. Näitä ovat mm. pesään kuuluva panttiomaisuuden välittömät hoitokustannukset.
  - 2) Saatavat, joiden vakuutena on kirjattu lakisääteinen panttioikeus kiinteistöön, keskenään samalla etuoikeudella



3) Saatavat, joiden vakuutena on kiinnitykseen perustuva panttioikeus kiinteistöön, ja kiinteistöön kirjatut erityiset oikeudet lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin osoittamalla keskinäisellä etuoikeudella. Nämä etuoikeudet puolestaan määräytyvät yleensä kiinnityksen hakemispäivän mukaan ja ovat merkitty kiinteistöä koskevaan rasiustodistukseen.

4) Kiinteistöön kohdistuvat kirjaamattomat eläke-, vuokra- tai muut käyttöoikeudet, jos oikeuden haltija on ottanut kiinteistön tai sen osan hallintaansa ennen ulosmittausta. Tällöin vaaditaan, että aikaisemmin perustetulla oikeudella on etuoikeus. Tällä pyritään suojaamaan erityisesti vuokralaisen asumista. Kirjaamattoman etuoikeuden huomioonottaminen edellyttää, että kiinteistön tai kiinteistöön kuuluvan tietyn alueen hallintaoikeus sekä sen tosiasiallinen hallintaan ottaminen on tapahtunut ennen ulosmittausta. Näiden keskinäinen etuoikeusjärjestys puolestaan määräytyy aikajärjestyksen mukaan.

5) ehdolliseen luovutukseen perustuva kauppahintasaatava. Tämä tarkoittaa, että jos myyjä on vaatinut maksua asianosaieskustelussa, otetaan myyjän kauppahintasaatava huomioon.

Etuoikeudettomien saatavien maksujärjestys kiinteistön myynnissä on kolmitasoinen (MJJ 3a-6):

#### Ensisijaiset tasavertaisina

- Yrityssaneerauksen yhteydessä syntyneet saatavat (selvittäjän tai velkojan palkkiosaatavat)
- Lapsen elatusapusaatava ja kunnan elatustuen maksamiseen perustuva takautumissaatava
- Vahingonkorvaus elatusvelvollisen kuoleman johdosta

#### Toissijaiset saatavat

- Muut kuin ensisijaiset, joiden takia kiinteistö on ulosmitattu, mutta ei kuitenkaan viimesijaiset saatavat. Toissijaisia saatavia ovat mm. panttivelkakirjan pääoma ja sen korot kolmelta viimeiseltä vuodelta ja niiden perimiskustannukset.

#### Viimesijaiset saatavat seuraavassa järjestyksessä:

- korko ja viivästyksen keston mukaan määräytyvä maksuviivästyksen seuraamus, jota etuoikeus ei koske
- ylikuormamaksu, kilpailunrikkomismaksu, menetetyksi tuomittu rahamäärä sekä muu vastaava rikoksen tai lainvastaisen menettelyn vuoksi tuomittu tai määrätty julkisoikeudellinen maksuseuraamus
- saatava, joka perustuu velallisen liikkeelle laskemaan joukko-velkakirjalainaan
- sellaiseen lainaan perustuva saatava, jonka pääoma sekä korko ja muu hyvitys saadaan lainaehtojen mukaan maksaa yrityksen purkautuessa ja konkurssissa vain kaikkia muita velkojia huonommalla etuoikeudella
- lahjanlupauslakiin perustuva saatava
- kuolinpesän konkurssissa muut kuolinpesän velat kuin perintökaaren 18:5 §:ssä tarkoitetut pesänselvitysvelat

#### 50 7.4.5 Alin hyväksyttävä tarjous ja hakijan kiello-oikeus (5:54-56)

50 Kiinteistön huutokaupassa alimman hyväksyttävän tarjouksen tulee peittää täytäntöönpanokulut ja myyntimaksu.

50 Näiden lisäksi sen tulee peittää kaikki sellaiset etuoikeusasiat, joilla on parempi etuoikeus kuin hakijalla. Hakijalla on oikeus kieltää huutokauppa, mikäli hänen etuoikeusasiat ei kerry kokonaan. Tätä kiello-oikeutta ei kuitenkaan ole etuoikeudettomia saatavia perivällä hakijalla. Hakija, joka perii tavanomaisia saatavia, ei voi estää huutokauppa, vaikka hänen saatavansa ei kertyisikään.

50 Jos ensimmäinen myyntiyritys epäonnistuu, esim. vaadittua vähimmäishintaa ei saada, voidaan järjestää uusi myynti. Tässä tapauksessa uutta asianosaistakeskustelua ei tarvita, mikäli kukaan asianosainen ei halua valvoa uudelleen oikeuksia, eikä muita uusia vaateita ilmaannu ulosottomiehen tietoon.

50 Mikäli kiinteistö ei mene kaupaksi toisellakaan kerralla tai hakija kieltää myynnin, ulosmittaus raukeaa.

#### 50 7.4.6 Erityisen oikeuden pysyminen kiinteistön huutokaupassa (5:58)

50 Erityinen oikeus, esim. vuokraoikeus, pysyy voimassa kiinteistön huutokaupassa, jos se sisältyy alimpaan hyväksyttyyn tarjoukseen.

50 Mikäli se ei sisälly tähän alimpaan hyväksyttävään tarjoukseen, kiinteistö tarjotaan ensin myytäväksi erityinen oikeus säilyttäen.

#### 50 7.5 Aluksen ja ilma-aluksen huutokauppa (5:72-74)

50 Aluksella tarkoitetaan alusrekisterilain 1:1 §:n mukaan suomalaista kauppamerenkulkuun käytettävää alusta, jonka pituus on vähintään 15 metriä. Myös uiva alusta ja rakenne sekä muut kelluvat laitteet kuuluvat aluksiin.

50 Ilma-alukset on merkitty Trafín ylläpitämään ilma-alusrekisteriin. Kun ilma-alusta lähdetään myymään huutokaupalla, tulee sitä ennen hankkia rasiustodistus ilma-alusrekisteristä.

50 Alukset on puolestaan merkitty Trafín tai Ahvenanmaan valtionviraston ylläpitämään alusrekisteriin. Kun alusta lähdetään myymään huutokaupalla, on siitä hankittava rasiustodistus puolestaan alusrekisteristä.

50 Huomioitavaa on, että venerekisteristä ei tarvitse eikä voikaan tilata rasiustodistusta ennen huutokauppa, koska vene ei ole kiinnityskelpoinen.

### 50 8 MYNNIN LOPPUTOIMET

50 Sen jälkeen kun ulosmitattu omaisuus on myyty, suoritetaan myynnin lopputoimet. Nämä lopputoimet ovat

- o kauppakirja laatiminen ja antaminen ostajalle
- o kiinnitysten ja kiinnitysasiakirjojen kuolettaminen
- o tiettyjen ilmoitusten jättäminen kirjaamisviranomaisille



## 8.1 Kauppakirja (5:84)

Ulosottomiehen velvollisuus on antaa ostajalle kauppakirja kun kiinteistö tai asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön osakkeita on myyty joko huutokaupalla tai ulosottomiehen toimittamalla vapaalla myynnillä. **Kauppahinta tulee olla kuitenkin maksettu korkoineen ja mynnin on täytynyt tulla lainvoimaiseksi ennen kauppakirjan luovuttamista.** Kauppakirjan luovuttamisen yhteydessä myös kauppaan kuuluvat osakekirjat luovutetaan ostajalle.

Kauppakirjaan tulee merkitä kauppahinta, vastattavaksi otetut saatavat ja pysytetyt erityiset oikeudet sekä mahdollisia muita tarpeellisia tietoja. Tämän jälkeen ostaja saa ostamaansa kohteeseen omistusoikeuden. Hallintaoikeus siirtyy ostajalle jo siinä vaiheessa kun kauppahinta on maksettu. Ostajalla ei ole oikeutta käyttää ostamaansa omaisuutta sen arvoa alentavalla tavalla ennen kuin hän on saanut ko. omaisuudesta kauppakirjan. Tällä pyritään turvaamaan se, että omaisuuden arvo ei laske, mikäli tehtyyn kauppaan haetaan vielä muutosta.

Kauppakirjaa ei kuitenkaan tarvitse antaa, mikäli kyse on jostakin muusta irtaimesta omaisuudesta kuin asunto- ja kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden tai alusten ja ilma-alusten mynnistä. Niissä tapauksissa voidaan antaa kauppakirjan sijaan luovutustodistus tai todistus ostosta sen jälkeen kun kauppahinta on maksettu. **Käytännössä** ennen auton myyntiä tehdään ilmoitus Trafille. Mynnin jälkeen Trafille toimitetaan tieto auton luovutuksesta. Samassa yhteydessä on käytännöllistä antaa ostajalle auton luovutustodistus.

Ulosottomiehen toimittama huutokauppa tai vapaa myynti ei tarvitse kaupanvahvistusta, koska ulosottomies toimittaa näissä tapauksissa ostajalle kauppakirjan. Mikäli kiinteistön, asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden myynti tapahtuu muulla vapaalla myynnillä, eli jos joku muu kuin ulosottomies toimittaa mynnin, kaupanvahvistus tarvitaan (5:77).

## 8.2 Kiinteistöön kohdistuvan kiinnityksen kuolettaminen (5:86)

Tavanmukaisin menettely on, että kiinteistöön kohdistuvia kiinnityksiä ei kuoleteta. Kiinnitykset jäävät mynnissä voimaan ja panttikirjat luovutetaan ostajalle.

Jos ostaja ottaa saatavat vastattavakseen, pysyy panttioikeus voimassa. Myöskään tällöin ei kiinnitystä kuoleteta. Poikkeuksena ovat valvoton ja ehdollinen saatava sekä keskeneräinen kirjaus, ja riitainen saatava, jotka kuoletetaan. Tällaisen saatavan mynnissä kertynyt jako-osa pannaan erilleen, mutta kiinnitys siis kuoletetaan.

Yhteiskiinnitys puolestaan poistetaan myydyn kiinteistön osalta, koska panttioikeus on sen osalta rauennut. Yhteiskiinnitys kuitenkin jää myymättä oleviin kiinteistöihin, mutta se kuoletetaan kiinteistön kauppahinnan määrästä. Samoin toimitaan, jos kiinteistöstä on myyty määräala.

## 8.3 Auto-, alus- ja ilma-aluskiinnityksen kuolettaminen (5:85)

Myytyyn autoon tai alukseen kohdistuneita panttioikeuksia koskevat kiinnitykset tulee kuolettaa.

Aluskiinnityslain 2:34 § mukaisesti sellaisen aluksen kiinnitys, joka on myyty ulosottoon, voidaan kuolettaa ilman että siitä esitetään kiinnitysasiakirjaa. Tämä kuitenkin vaatii, että rekisteriviranomainen kuuluttaa kiinnityksen kuolettamisesta virallisissa sanomalehdissä kolmeen eri otteeseen. Hakija vastaa näistä kuulutuskustannuksista. Tässä tarkoitettuja rekisteriviranomaisia ovat Trafi ja Ahvenanmaan valtionvirasto.

Ilma-aluksen kohdalla sitä vastoin huutokaupan toimittajan tulee hankkia ennen huutokauppaa rekisteriote kohteena olevasta ilma-aluksesta.

Myynnin jälkeen jokaiselle kiinnityksen haltijalle, jonka asuinpaikka on tiedossa, tulee toimittaa tieto ulosottotoimin tehdystä myynnistä.

#### 8.4 Ilmoitukset kirjaamisviranomaisille (5:87)

Kun omaisuus on realisoitu, joko huutokaupalla tai vapaalla myynnillä, tulee ulosottomiehen ilmoittaa tästä lainvoimaisesta myynnistä sille rekisteriviranomaiselle, jolle ulosmittauksesta on aiemmin ilmoitettu. Näitä rekistereitä ovat mm. :

- o lainhuuto ja kiinnitysrekisteri
- o yritys kiinnitysrekisteri
- o arvo-osuusrekisteri

Ilmoitukseen liitetään tieto siitä, mitkä panttioikeudet ja muut oikeudet jäävät voimaan. Lisäksi ilmoitukseen tulee liittää tieto, miten kauppahinta on jaettu ja mitkä kiinnitykset kuoletetaan.

#### 8.5 Kiinnitysasiakirjan kuolettaminen (5:88)

Ulosottomiehen tulee tarvittaessa huolehtia kiinnitysasiakirjan kuolettamisesta, vaikka panttikirjaa tai vastaavaa kiinnitysasiakirjaa ei hänelle olisikaan jätetty.

Jos panttikirja tai muu kiinnitysasiakirja on hukkunut tai ulosottomies ei ole saanut sitä haltuunsa, tulee hänen huolehtia kiinnitysasiakirjan kuolettamisesta.

## 9 JAKO JA TILITYS

Monesti velallisella on useampia velkoja, joita peritään ulosoton kautta. Realisoinnilla saadut varat täytyy siten kohdentaa jakomenettelyllä eri saataville. Tätä jakomenettelyä käsittelee ulosottokaaren 6 luku.

### 9.1 Kertyneiden varojen jako (6:2-5)

Silloin kun velkoja on useita, laaditaan asianosaisluettelo. Näissä tapauksissa kertyneiden varojen jako tapahtuu aina asianosaisluettelon mukaisesti, jolloin jokainen velkoja voi luottaa siihen, että he saavat luetteloon kirjatun mukaisesti oman osuutensa varoista. Ulosottomiehen velvollisuus on antaa **tiedoksi jokaiselle asianosaiselle jakoluettelo**.

Mikäli asianosaisluettelo ei ole tehty, tekee ulosottomies jakopäätöksen kohdennustiedoille ulosoton omaan tietojärjestelmään ja nämä kohdennustiedot ovat riittävät. Tämä kohdennus sitoo asianosaisia, eikä velkoja saa kohdentaa varoja tästä poikkeavasti. Ulosottomiehen tekemä kohdennus sitoo myös ulosoton ulkopuolella, yksityisessä perinnässä saatuja varoja.

Kun kertyneitä varoja jaetaan, on niiden kohdentamisessa kolme soveltamistilannetta, eli varat jaetaan:

- o eri velkojien kesken
- o saman velkojan eri saatavien kesken
- o saman saatavan eri osien kesken

Jos velkojalla on useita saatavia samalla etuoikeudella, eikä velkoja ole muuta pyytänyt, kohdennetaan kertymä ensin vanhimmalle ulosottoperusteelle tai vanhimmalle ilman ulosotto-perustetta olevalle saatavalle.



- Valitusaika koskien jakopäätöstä on 3 viikkoa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon jakoluettelosta tai kun tiedot on talletettu ulosoton tietojärjestelmään. Valitusaika kuluu asianomaisen tietoisuudesta riippumatta. Tietoisuudesta riippumatta tarkoittaa, että kun päätös lähtee asianosaisille postitse, niin kahdeksantena (8.) päivänä kirjeen lähettämistä asianosaisten katsotaan saaneen sen tiedoksi. Tämän jälkeen lähtee kulumaan kolmen viikon valitusaika.

## 9.2 Kertyneiden varojen tilitys

- Varojen tilitys tarkoittaa, että ulosmitatun omaisuudesta saadut rahat maksetaan velkojille. Jos tilitys suoritetaan ilman vakuutta, on kyse lopullisesta tilityksestä. Lopullinen tilitys voidaan puolestaan jakaa vielä ulosottoasian vireilläolon päättävään lopputilitykseen ja välitilitykseen.
- Välitilitys tarkoittaa, että velkoja voi saada suorituksia saatavilleen useammassa erässä, mutta ulosottoasia jää kuitenkin edelleen vireille, kunnes kokonaisvelka on maksettu.
- Varojen lopullinen tilitys lakkauttaa ulosmittausasian vireilläolon. Tämä tarkoittaa, että se velkoja, joka saa rahat lopullisella tilityksellä, ei joudu enää missään olosuhteissa palauttamaan niitä. Toisaalta se myös tarkoittaa sitä, että jos varat on tilitetty velkojille ilman vakuutta, ei ulosottoasiassa voida hakea enää muutosta kuin ainoastaan tilitykseen liittyvään virheeseen (UK 11:1).
- Myös vireillä olevan valituksen käsittely raukeaa lopullisen tilityksen jälkeen.
- Valitusaika koskien varojen tilitystä on 3 viikkoa siitä, kun varat on lähetetty velkojille. Valitusaika kuluu asianomaisen tietoisuudesta riippumatta.

## 9.3 Varojen säilytys (6:21-23)

- Mikäli ulosottomies ei jostain syystä voi tilittää alle 10.000 € suuruisia summaa välittömästi velkojille kohdentamisen jälkeen, säilytetään rahat virkavaraintilillä ilman korkoa.
- Mikäli kohdentamattoman rahasumman määrä ylittää 10.000 €, täytyy ulosottomiehen tallentaa ne kuuden viikon kuluessa rahalaitokseen, jossa summa kasvaa myös säilytyksen ajan korkoa.
- Varojen säilytys tulee kyseeseen myös silloin, jos jako-osa on ehdollinen, eli saatava on jäänyt valvomatta, riitainen tai kirjaaminen on kesken. Tällöin ulosottomies on kohdentanut saatavalle enimmäismäärän, mutta vasta lainvoimainen ratkaisu oikeuttaa lopulliseen tilitykseen.
- Varoja säilytetään riippuen säilyttämisen perusteista:
- Jos saatava on jäänyt valvomatta, säilytys on kaksi (2) vuotta huutokaupan lainvoimaiseksi tulosta.
  - Kun kyse on ehdollisesta saatavasta, säilytys kunnes ehto on täytetty tai rauennut.
  - Kun kyse on riitaisasta saatavasta, säilytys kunnes riita on lopullisesti ratkaistu tai rauennut.
  - Kun kyse on saavasta, jota koskeva kiinnitys tai muu kirjaus on keskeneräinen, säilytys kunnes kirjaushakemus on lainvoimaisesti ratkaistu.
  - Jos kyseessä on muu kuin ehdollinen jako-osa tai vastaanottaja on tuntematon, säilytys kunnes tilitys voidaan toimittaa tai enintään kymmenen (10) vuotta varojen suorittamisesta.
- Mikäli kymmenen vuoden jälkeen varoja ei ole voitu tilittää, menevät varat valtiolle. Mutta mikäli sitä ennen pystytään osoittamaan, että este ei ole vielä poistunut, säilytetään varoja vielä seuraavat kymmenen vuotta.



## ULOSOTON YLEISET HUUTOKAUPPAEHDOT

Omistusoikeus	Ostaja saa huutokaupalla myytyyn omaisuuteen omistusoikeuden ja oikeuden määrätä omaisuudesta, kun kauppahinta on maksettu tai, jos myynnistä on tehtävä ulosottokaaren mukaan kauppakirja, kun ostaja on saanut kauppakirjan. Ulosottomies antaa ostajalle kauppakirjan, jos kiinteistö taikka huoneiston tai rakennuksen hallintaan oikeuttavia osakeyhtiön osakkeita on myyty huutokaupalla tai vapaasti sen jälkeen kun kauppahinta on maksettu ja myynti on tullut lainvoimaiseksi.
Hallinta ja käyttö	Ostajalla on oikeus saada omaisuus haltuunsa, kun kauppahinta on maksettu. Jos myynnistä on ulosottokaaren mukaan tehtävä kauppakirja, ennen kauppakirjan saamista ostaja ei saa käyttää omaisuutta sen arvoa alentavalla tavalla. Tavanomainen, käyttötarkoitusta vastaava käyttö on sallittua. Ulosottomies säilyttää omaisuutta, kunnes ostaja saa ottaa sen haltuunsa. Ostaja vastaa omaisuuden säilytyskuluista, ja ne on maksettava ennen omaisuuden haltuun saamista. Jollei ostaja kohtuullisessa ajassa nouda omaisuutta ja maksa säilytyskuluja, ulosottomies saa myydä omaisuuden ostajan lukuun. Ostajalla on oikeus tarkastaa omaisuuden kunto ennen sen haltuun ottamista.
Virka-apu ostajalle	Ulosottomies antaa pyynnöstä ostajalle tarpeellista virka-apua omaisuuden haltuun saamiseksi. Jos velallinen käyttää myyjä tiloja sen jälkeen kun ostaja on maksanut kauppahinnan, ulosottomies toimittaa ostajan pyynnöstä hädän. Virka-apua voidaan antaa ostajalle muutoksenhaun tai täytäntöönpanoriidan estämättä, jollei sitä erikseen kielletä tuomioistuimen antamassa keskeytysmääräyksessä.
Ostajan vastattavat saatavat ja oikeudet	Ostaja tai myyjä omaisuus eivät vastaa muista kuin niistä saatavista ja oikeuksista, joiden siirtymisestä vastattavakseen ostaja on sopinut taikka jotka ulosottomies on ilmoittanut pysyvän voimassa tai siirtyvän ostajan vastattavaksi myynnissä. Huoneen- tai maanvuokrasopimus, jota ei ole pysytetty myynnissä, tulee irtisanoa tai purkaa erikseen säädettyllä tavalla, jos ostaja haluaa vapautua sopimuksesta. Ostajalla on oikeus saada ulosottomieheltä virka-apua, jos tällainen irtisanominen tai purkaminen on toimitettu todistettavasti.
Eräistä saatavista	Ulosottomies ilmoittaa ennen myyntiä ostajaehdokkaille mahdolliset asunto-osakeyhtiölaissa tarkoitetut ilmoittaminen maksamattomat yhtiövastikkeet ja kustannukset sekä sellaisten selville saatujen saatavien tai maksujen määrän, joiden suorittamista sähkön tai muun vastaavan palvelun saaminen myyntikohteeseen edellyttää.
Väite paremmasta oikeudesta	Ostajaa vastaan ei voida esittää väitettä paremmasta oikeudesta myytyyn omaisuuteen sen jälkeen, kun omistusoikeus on siirtynyt ostajalle, paitsi jos ostaja tiesi sivullisen omistusoikeudesta. Ostaja joutuu luovuttamaan oikealle omistajalle omaisuuden, joka näytetään viedyksi entiseltä haltijalta näpistykseen, varkauden, ryöstön tai kiristyksen kautta. Ostajan saantosuoja koskee pääesineen lisäksi ainesosia ja tarpeistoa.
Virhe myyntikohteessa	Ulosmitattu omaisuus myydään sellaisena kuin se on. Myydyssä kiinteistössä tai omaisuudessa katsotaan kuitenkin olevan virhe, jos - omaisuus olennaisesti poikkeaa niistä tiedoista, jotka ulosottomies on myynti-ilmoituksessa tai muutoin ennen myyntiä antanut olennaisista omaisuuden ominaisuuksista tai käyttöön vaikuttavista seikoista, ja virheellisen tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan - ulosottomies on laiminlyönyt antaa tiedon olennaisista omaisuuden ominaisuuksista tai käyttöön vaikuttavista seikoista, ja antamatta jääneen tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan; tai - omaisuus on huomattavasti huonommassa kunnossa kuin ostajalla on olosuhteet huomioon ottaen ollut perusteltua aihetta edellyttää.
Hinnanalennus ja kaupan kumoaminen	Ostaja saa myyntikohteessa olevan virheen perusteella vaatia hinnanalennusta tai myynnin kumoamista valittamalla myynnistä ulosottokaaren 11 luvussa säädettyssä järjestyksessä. Myynti voidaan kumota virheen perusteella, jos myynnin jääminen voimaan olisi ostajan kannalta kohtuutonta. Virhettä koskeva kysymys voidaan saattaa täytäntöönpanoriitana tuomioistuimen ratkaistavaksi niin kuin ulosottokaaren 10 luvussa säädetään.

Tuotto	Myydystä omaisuudesta kertyvä vuokra ja muu tuotto, joka erääntyy myyntipäivän jälkeen, kuuluu ostajalle. Ostaja voi kantaa tuoton vakuutta vastaan, kunnes saa ottaa omaisuuden haltuunsa, tai pyytää ulosottomiestä kantamaan tuoton lukuunsa.
Vähimmäishinta	Korkeinta tarjousta kiinteistön tai arvokkaan irtaimen omaisuuden huutokaupassa ei hyväksytä, jos ulosottomies arvioi, että tarjous alittaa selvästi omaisuuden käyvän hinnan paikkakunnalla.
Uusi myynti	Jollei alinta hyväksyttävää tarjousta saada tai jos hakija, jolla on kiello-oikeus, kieltää myynnin taikka jos ulosottomies ei hyväksy korkeinta tarjousta vähimmäishintasäännöksen perusteella, järjestetään uusi huutokauppa tai vapaa myynti. Hakija voi kieltää uuden huutokaupan tai vapaan myynnin järjestämisen. Jollei omaisuus tule myydyksi toisellaakaan kerralla tai uutta huutokauppaa tai vapaata myyntiä ei pidetä, ulosmittaukset peruutetaan.
Maksuaika ja käsiraha	Ulosottomies saa antaa tarvittaessa ostajalle maksuaikaa enintään kuusi viikkoa. Ostajan on heti suoritettava ulosottomiehen määräämä osuus kauppahinnasta. Ulosottomiehen ei tarvitse vaatia käsirahaa selvästi maksukykyiseksi arvioimaltaan ostajalta. Käsirahaksi kelpaa käteinen raha, siihen rinnastuva maksuväline ja vakuus.
Maksuajan korko ja viivästyskorko	Mikäli ostajalle myönnetään maksuaikaa eikä koko kauppahintaa suoriteta huutokauppapäivänä, ostajan on suoritettava kauppahinnalle korkoa maksuajalta korkolain 3 §:n 2 momentin mukaisesti huutokauppapäivästä lukien. Maksuajan päätyttyä kauppahinnalle on suoritettava korkolain 4 §:n 1 momentin mukaisesti määrättyä viivästyskorkoa, kunnes kauppahinta on maksettu tai uusi huutokauppa on toimitettu.
Ostajan korvausvelvollisuus	Jollei ostaja maksa kauppahintaa maksuaikana, toimitetaan uusi huutokauppa. Jos ostaja maksuajan kuluessa näyttää saaneensa velkojalta lisämaksuaikaa tai ottaneensa saatavia vastattavakseen, kauppahinta katsotaan ulosotossa siltä osin suoritetuksi. Ostajan on korvattava erotus, jos korkein tarjous jää uudessa huutokaupassa alemmaksi kuin edellisessä huutokaupassa tehty korkein tarjous siihen lisättynä maksuajan korko ja viivästyskorko. Jos tarjous nousee tätä korkeammaksi, ostajalla ei ole oikeutta ylijäämään. Ostajan on korvattava kulut myös jälkimmäisestä huutokaupasta, jollei niitä saada ylijäämästä.
Vastattavaksi ottaminen	Ostaja voi sopia velkojan kanssa, että kiinnitykseen perustuvan panttisaatavan pääoma siirtyy myyntipäivästä ostajan vastattavaksi kauppahinnan vähennyksenä. Saatava siirtyy ostajan henkilökohtaisesti vastattavaksi, jos asianosaiset eivät muuta sovi. Velallinen ei enää vastaa siirtyneestä saatavasta.
Varainsiirtovero	Kiinteistön luovutuksessa varainsiirtovero on 4 % ja asunto-osakkeen sekä kiinteistöosakeyhtiön osakkeen luovutuksessa 2 % kauppahinnasta. Muun arvopaperin luovutuksessa varainsiirtovero on 1,6 % kauppahinnasta.